

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR.

privind prelungirea contractului de concesiune nr. 13262/13.12.2006 încheiat între Municipiul Ploiești și S.C. Orange România Communications S.A. (fostă Telekom România Communications) și actualizarea redevenței conform raportului de evaluare

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri Marcu Valentin, Tudor Aurelian-Dumitru, Frusina Nicolae-Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Vișcan Robert-Ionuț, Ștefan Alexandru și Raportul de specialitate al Direcției Gestiune Patrimoniu nr. 342 / 14.10.2022 la proiectul de hotărâre privind prelungirea contractului de concesiune nr. 13262/13.12.2006 încheiat între Municipiul Ploiești și S.C. Orange România Communications S.A. (fostă Telekom România Communications) și actualizarea redevenței conform raportului de evaluare;

Având în vedere adresa transmisă de S.C. Orange România Communications S.A. înregistrată la Municipiul Ploiești la nr. 19255/29.09.2021, prin care solicită prelungirea contractului de concesiune nr. 13262/13.12.2006;

Văzând avizul din data de 13.10.2022 și procesele verbale din data de 07.10.2022 și din data de 13.10.2022 ale Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

În temeiul art. 129 alin.(1), art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. 1, lit. (a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Însușește raportul de evaluare nr. AEC 536/2022 întocmit de către A.E.C CONSULTING SRL pentru 36 loturi de teren amplasate în intravilanul Municipiului Ploiești, Județul Prahova, aparținând domeniului public al Municipiului Ploiești, care constituie Anexa nr. 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Aprobă prelungirea duratei contractului de concesiune 13262/13.12.2006 încheiat între Municipiul Ploiești și S.C. Orange România Communications S.A. pentru o perioadă de 5 ani, respectiv până la data de 13.11.2027.

Art.3. Stabilește valoarea redevenței pentru terenul în suprafață de 76,00 mp. ce constituie obiectul contractului de concesiune 13262/13.12.2006 la suma de 12.183,19 lei anual conform raportului de evaluare nr. 536 întocmit de către A.E.C CONSULTING SRL.

Art.4. Aprobă ca S.C. Orange România Communications S.A. să achite redevența în cuantumul sumei de 12.183,19 lei anual, pe toată durata contractului de concesiune. Redevența se va actualiza anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

Art.5. S.C. Orange România Communications S.A. are obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare în termen de 30 de zile de la data încheierii actului adițional prevăzut la art. 6 din prezenta hotărâre.

Art.6. Împuternicește Primarul Municipiului Ploiești să semneze actul adițional la contractul de concesiune nr. 13262/13.12.2006 care constituie Anexa nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. Direcția Gestiune Patrimoniu, Direcția Economică și Direcția Administrație Publică Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.8. Direcția Administrație Publică, Juridic – Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunostință publică prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Contrasemnează
SECRETAR GENERAL
Mihaela Lucia Constantin



A.E.C. CONSULTING S.R.L.
office: Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94, et. 5, cam. 8
J04/491/2007, CUI 21331864, Tel. 0722 - 699.049, Fax: 0334-405.447
www.aecconsulting.ro, mail: office@aecconsulting.ro
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - 0581

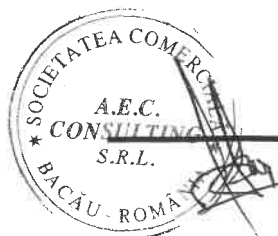
Nr. A.E.C. 536 /12.05.2022

RAPORT DE EVALUARE

**TERENURI INTRAVILANE DIN DOMENIUL PUBLIC AL U.A.T.
PLOIESTI, JUDETUL PRAHOVA
CONCESIONATE CATRE
S.C. ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.**

PROPRIETAR:**MUNICIPIUL PLOIESTI****CLIENT:****U.A.T. PLOIESTI****UTILIZATOR DESEMNAȚ:****U.A.T. PLOIESTI**

Acest raport de evaluare este confidențial 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.

**MAI 2022**

office: Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94C, et. 5, cam. 8, jud. Bacău
tel./fax 0334 - 405.447, 0722 - 699.049, e-mail: dorin.arbanas@aecconsulting.ro

Catre,

U.A.T. PLOIESTI

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat a 36 loturi de teren amplasate in intravilanul Municipiului Ploiesti, jud. Prahova, apartinand domeniului public al Municipiului Ploiesti.

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a activelor imobilizate mentionate mai sus, aparținând domeniului public al Municipiului Ploiesti, in vederea stabilirii cuantumului redeventei.

Conform solicitarii clientului, ce are calitatea si de utilizator desemnat/propietar, 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.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 21.01.2022.

Prezenta scrisoare este insotita de un raport de evaluare al activului imobilizat apartinand domeniul public al institutiei dumneavoastra. Raportul este intocmit in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, 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 EVALUĂRII

Evaluator autorizat: A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581.
Arbănaș – Mocanu Vasiliță – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022.

Cientul evaluării: U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova

Proprietar: MUNICIPIUL PLOIESTI

Utilizatorul desemnat: U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova

Subiectul evaluat: 36 loturi de teren intravilan, amplasate in intravilanul Municipiului Ploiesti, apartinand domeniului public al Municipiului Ploiesti, in vederea concesionarii acestora catre S.C. Orange Romania Communication S.A. conform contractului de concesiune nr. 13262/13.12.2006 cu modificarile si completarile ulterioare.

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului public al Municipiului Ploiesti, in vederea stabilirii cuantumului redeventei.

Data evaluării: 21.01.2022

Curs valutar BNR la data evaluării: 4,9452 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluării:

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 recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a activului supus evaluării, ce apartine domeniului public al Municipiului Ploiesti, jud. Prahova, la data de 21.01.2022, estimata prin metodele de evaluare (adevuate) utilizate, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Nr. Crt.	Specificatie	Suprafata (mp)	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)	Valoare teren (euro/mp)	Redeventa minina anuala (lei)	Redeventa minina anuala (euro)	Redeventa minina lunara (lei)	Redeventa minina lunara (euro)
1	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Rudului cu str. Eroilor, jud. Prahova	2,00	1.681,00	340,00	170,00	257,55	52,08	21,46	4,34
2	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Delfinului cu str. Ciocarliei in Cartierul Mitica Apostol, jud. Prahova	2,00	495,00	100,00	50,00	75,84	15,34	6,32	1,28
3	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Gh Doja cu str. 24 Ianuarie in apropierea blocului G, jud. Prahova	2,00	4.451,00	900,00	450,00	681,95	137,90	56,83	11,49
4	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Gageni cu str. Deparatanu, jud. Prahova	2,00	1.286,00	260,00	130,00	197,03	39,84	16,42	3,32
5	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia Calea Bucuresti cu str. Petrolului, jud. Prahova	2,00	989,00	200,00	100,00	151,53	30,64	12,63	2,55
6	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Romana cu str. Spitalului si str. G-ral Dragalina, jud. Prahova	2,00	1.286,00	260,00	130,00	197,03	39,84	16,42	3,32
7	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Strandului cu str. Luminisului, jud. Prahova	2,00	495,00	100,00	50,00	75,84	15,34	6,32	1,28
8	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Enachita Vacarescu cu str. Vitejilor, in apropierea Bl. 120 F, Jud. Prahova	4,00	4.451,00	900,00	225,00	681,95	137,90	56,83	11,49
9	Teren intravilan, Ploiesti, str. Domnisor, in apropierea blocului 74, Jud. Prahova	2,00	1.187,00	240,00	120,00	181,86	36,78	15,16	3,07
10	Teren intravilan, Ploiesti, str. Lupeni, nr. 38, jud. Prahova	2,00	3.214,00	650,00	325,00	492,43	99,58	41,04	8,30
11	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Rosiori cu str. Ion Rusu Sirianu, Jud. Prahova	2,00	3.214,00	650,00	325,00	492,43	99,58	41,04	8,30

12	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Buna Vestire cu str. Doctor Bagdazar, jud. Prahova	2,00	3.214,00	650,00	325,00	492,43	99,58	41,04	8,30
13	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Bobalna cu str. Ana Ipatescu, jud. Prahova	2,00	1.681,00	340,00	170,00	257,55	52,08	21,46	4,34
14	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Bobalna cu str. Marin Brutarul, jud. Prahova	2,00	1.681,00	340,00	170,00	257,55	52,08	21,46	4,34
15	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Gheorghe Grigore Cantacuzino cu str. Panduri, bl. 3B, jud. Prahova	2,00	1.681,00	340,00	170,00	257,55	52,08	21,46	4,34
16	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia cu str. Republicii cu str. Luminii in apropierea bl. 31A1, jud. Prahova	4,00	9.693,00	1.960,00	490,00	1.485,10	300,31	123,76	25,03
17	Teren intravilan, Ploiesti, str. Sergent Mateescu Gheorghe, in apropierea Bl. 9, Jud. Prahova	2,00	2.225,00	450,00	225,00	340,90	68,94	28,41	5,75
18	Teren intravilan, Ploiesti, pe DN2, langa gardul Coca Cola, jud. Prahova	2,00	692,00	140,00	70,00	106,02	21,44	8,84	1,79
19	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Gageni cu str. Sos. Nordului, jud. Prahova	2,00	1.286,00	260,00	130,00	197,03	39,84	16,42	3,32
20	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Rudului cu str. Marasesti in apropierea cabinetelor de stomatologie, jud. Prahova	2,00	4.451,00	900,00	450,00	681,95	137,90	56,83	11,49
21	Teren intravilan, Ploiesti, str. Poligonului pe partea opusa intrarii Xenia, jud. Prahova	2,00	1.335,00	270,00	135,00	204,54	41,36	17,05	3,45
22	Teren intravilan, Ploiesti, str. Tarnavei in apropierea blocului A2, jud. Prahova	2,00	1.286,00	260,00	130,00	197,03	39,84	16,42	3,32
23	Teren intravilan, Ploiesti, Bdul Petrolului in apropierea Salii de Festivitati a Rafinarii Astra, jud. Prahova	2,00	989,00	200,00	100,00	151,53	30,64	12,63	2,55
24	Teren intravilan, Ploiesti, Alea Mos Ion Roata in apropierea blocului 12 D, jud. Prahova	2,00	2.275,00	460,00	230,00	348,56	70,48	29,05	5,87
25	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia Bdului Republicii cu str. Buda, jud. Prahova	2,00	1.335,00	270,00	135,00	204,54	41,36	17,05	3,45
26	Teren intravilan, Ploiesti, str. Calea Bucuresti in apropierea blocului 15F, jud. Prahova	2,00	989,00	200,00	100,00	151,53	30,64	12,63	2,55
27	Teren intravilan, Ploiesti, str. Mihai Bravu cu str. Fantanele, in apropierea bl. 26A, jud. Prahova	2,00	3.214,00	650,00	325,00	492,43	99,58	41,04	8,30
28	Teren intravilan, Ploiesti, str. Mihai Bravu, in apropierea Grupului Scolar Industrie Usoara, jud. Prahova	2,00	346,00	70,00	35,00	53,01	10,72	4,42	0,89
29	Teren intravilan, Ploiesti, str. Gh Doja in apropierea blocului A (Mag. Eltex), jud. Prahova	2,00	4.451,00	900,00	450,00	681,95	137,90	56,83	11,49
30	Teren intravilan, Ploiesti, str. Domnisorii in apropierea bl. 55, jud. Prahova	2,00	1.187,00	240,00	120,00	181,86	36,78	15,16	3,07

31	Teren intravilan, Ploiesti, str. Murelor in apropierea bl. 14D, jud. Prahova	2,00	1.187,00	240,00	120,00	181,86	36,78	15,16	3,07
32	Teren intravilan, Ploiesti, str. Constantin Brezeanu in apropierea blocului D3, jud. Prahova	2,00	2.275,00	460,00	230,00	348,56	70,48	29,05	5,87
33	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Postei cu str. Praga, jud. Prahova	2,00	3.214,00	650,00	325,00	492,43	99,58	41,04	8,30
34	Teren intravilan, Ploiesti, str. Marasesti in apropierea bl. 12A, jud. Prahova	2,00	1.187,00	240,00	120,00	181,86	36,78	15,16	3,07
35	Teren intravilan, Ploiesti, str. Buna Vestire, nr. 100, jud. Prahova	2,00	3.214,00	650,00	325,00	492,43	99,58	41,04	8,30
36	Teren intravilan, Ploiesti, str. Pajurei in apropierea blocului B3, jud. Prahova	2,00	1.681,00	340,00	170,00	257,55	52,08	21,46	4,34
TOTAL GENERAL		76,00	79.518,00	16.080,00	211,58	12.183,19	2.463,65	1.015,27	205,30

Nota 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea stabilirii cuantumului redeventei.

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 evaluarii, 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 2022 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 2022 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. autorizatiei 0581, prin Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializări EI, EPI, EBM, Legitimatie și parafă: 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 un număr de 36 loturi de terenuri intravilane, amplasate în Ploiesti, aparținând domeniului public al Municipiului Ploiesti, în vederea concesiunii acestora către S.C. Orange Romania Communication S.A. conform contractului de concesiune nr. 13262/13.12.2006 cu modificările și completările ulterioare.

1.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a activului imobilizat menționat mai sus, aparținând domeniului public al Municipiului Ploiesti, în vederea vânzării prin licitație publică sau negociere directă. Prezenta lucrare nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

1.6. Definierea 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 – Cadru general (IVS Cadru 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 piață 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 21.01.2022.

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 21.01.2022, respectiv: 1 euro = 4,9452 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 foloasele 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 Municipiului Ploiesti. Dreptul de proprietate se considera 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 foloasele 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 impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului). Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor ce fac obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către client, care este și proprietar, Documentații cadastrale, Anexa 1 la Contractul de concesiune nr. 13262/2006 și Actul adițional nr. 16228/01.10.2007 respectiv Actul adițional nr. 4 la Contractul de de concesiune nr. 13262/2006. Expertul evaluator nu a avut la dispoziție alte documente care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării. Evaluatorul declară ca 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 ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată 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 căror 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;
- locatia indicată si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta ca locatia și limitele proprietatii, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia 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 acestora;
- se presupune ca 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 proprietatii, 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 pieței;
- se considera ca proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. 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 plata integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță 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 nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;

- previziunile, proiectile și estimările continute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

Ipoteze speciale

- evaluatorul nu a avut la dispoziție certificate de urbanism pentru terenurile supuse evaluării. În lipsa certificatelor de urbanism și având în vedere faptul că terenul este acoperit de o construcție, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenurile sunt construite, conform regimului tehnic și economic al zonelor de amplasare, în baza PUG mun. Ploiești;
- Evaluatorul nu a avut la dispoziție ceretificate CF, evaluarea terenurilor realizându-se în ipoteza ca acestea sunt libere de sarcini;
- identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de proprietar;
- Evaluatorul nu are cunoștința despre existența vreunei restricții privind construirea pe acest teren, de rețele de utilități ce subtraversează terenul sau alte restricții. Evaluarea s-a făcut în ipoteza în care terenurile sunt construite;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- evaluarea dreptului de utilizare și a dreptului de proprietate al Municipiului Ploiești asupra bunului subiect s-a făcut în ipoteza că dreptul de proprietate asupra acestuia aparține în totalitate Municipiului Ploiești.

1.10. Declarația conformității cu SEV

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR – ediția 2022:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportarea evaluării;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară;
- IVS 300 – Anexa – Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul privat;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.11. Natura și sursele informațiilor pe care se bazează evaluarea

1.11.1. Informații primite de la proprietar/client

Informații certe:

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, alte documente (suprafețele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral proprietarului/clientului.

Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii sunt tranzacții cu proprietăți imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate și agențiilor imobiliare. Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței. Pentru diferențele majore constatate au fost aplicate ajustări.

1.11.2. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătăți, despre zonă și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul să nu aibă cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de neprivare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicării fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apărea.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea acestei valori au fost următoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspecția proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare și a nivelului chiriilor/redeventelor;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Activele imobile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare sunt 36 loturi de teren, amplasate în intravilanul Municipiului Ploiești, aparținând domeniului public al Municipiului Ploiești, în vederea concesiunii acestora către S.C. Orange Romania Communication S.A. Utilizatorul desemnat al lucrării a prezentat, drept documente necesare evaluării:

- Documentația cadastrală;
- Anexa 1 la Contractul de concesiune nr. 13262/2006;
- Actul adițional nr. 16228/01.10.2007 respectiv Actul adițional nr. 4 la Contractul de concesiune nr. 13262/2006.

Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate. A fost evaluat întregul drept de proprietate aparținând Municipiului Ploiești care se presupune că au întregul drept de proprietate: posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare.

2.4. Descrierea proprietății și a zonelor de amplasare

Terenurile supuse evaluării sunt terenuri intravilane, ce aparțin domeniului public al Municipiului Ploiești, concesionate la S.C. Orange Romania Communication S.A., în scopul instalării unor echipamente digitale în vederea asigurării unei game largi de servicii pentru toți abonații Orange Romania.

Acestea sunt în număr de 36 loturi cu suprafețe cuprinse între 2,00 mp ÷ 4,00 mp situate atât în zone centrale și ultracentrale cât și în zone median-periferice ale Municipiului Ploiești. Zonele sunt populată, locuitorii fiind, în general persoane cu venituri ridicate și medii. Atât traficul pietonal cât și cel rutier au un grad de intensitate mediu.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Calitatea rețelelor de transport: asfalt.
- Caracterul edilitar al zonei: rezidențial, comercial și industrial.

2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

O piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Aceasta caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin ofertă puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețuri relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Aceasta relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.6.2. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depășit în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zonă și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe.

Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chiriilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCP).

Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată că piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei.

Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediat de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale.

Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren.

În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

Potrivit analiștilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței imobiliare în 2022 sunt:

Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;

2. Scaderea accesibilitatii achiziționării locuințelor prin credit;
3. Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
4. Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
5. Incetinirea creșterii cererii de apartamente;
6. Mentinerea ridicata a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
7. Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întârzierii livrărilor;
8. Scaderea ofertei existente în piața secundară;
9. Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
10. Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022.

Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de terenuri extravilane.

Pe de altă parte, specialiștii în imobiliare nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru.

De asemenea, pe piața chirilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarca schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analiștilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piață

Terenurile evaluate sunt de tip teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții. Aria pietei este una urbană și aparține unelor atât centrale și ultracentrale cât și zonelor median-periferice a orașului Ploiești.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în creștere (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vanzarilor, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stagnare.
- **tendințe:** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

Piața imobiliară este o piață activă.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai bună utilizare" (CMBU) este în strânsă și directă corelație cu valoarea de piață. Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă a acesteia.

"CMBU este definită ca "utilizarea cea mai probabilă a proprietății, posibilă din punct de vedere fizic, justificată în mod adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății evaluate".

Conceptul de "cea mai bună utilizare" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

Având în vedere că proprietățile evaluate au o particularitate care limitează posibilitățile de utilizare, acestea fiind amplasate în zona periferică a municipiului, fiind ocupate de construcții cu destinație rezidențială, clădiri aflate în stare bună, considerăm că cea mai bună utilizare este de teren cu destinație industrială / comercial.

Chiar și în această situație sunt respectate prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - 2022 respectiv:

- produce efecte economice pozitive, având în vedere funcțiunile permise de către PUG;
- utilizările propuse sunt dimensionate în corespondență cu suprafața lotului de teren, astfel să existe acces neîngrădit și o funcționalitate adecvată, fiind realizabile din punct de vedere fizic și tehnic în baza studiilor de fezabilitate aferente, cât și permise legal fiind în concordanță cu Planul urbanistic general al Municipiului Ploiești (PUG).
- se considera oportună și fezabilă financiar executarea unei astfel de investiții.

3.2. Modul de abordare a valorii

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

3.2.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață presupune ca proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită de piață. Prin această metodă prețurile și acele informații referitoare la proprietăți similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- condițiile impuse de piață;
- amplasament / locație;
- suprafața

- tipul terenului (intravilan/ extravilan);
- restricții de construire;
- forma terenului;
- utilități;
- acces.

Pentru estimarea valorii de piață a celor 36 loturi de teren ce fac obiectul evaluării, s-au identificat trei proprietăți similare cu următoarele caracteristici:

A. Pentru loturile de teren pozitiile 1, 13, 14, 20, 36

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiești, zona Rudului, jud. Prahova, în suprafață de 1.816,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 170,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiești, zona Rudului, jud. Prahova, în suprafață de 275,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 196,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiești, zona Ana Ipătescu jud. Prahova, în suprafață de 533,00 mp, cu o formă neregulată, cu toate utilitățile, cu 2 construcții pe el, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 225,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

B. Pentru loturile de teren pozitiile 4, 6, 19, 22

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiești, zona Nord, jud. Prahova, în suprafață de 533,66 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 130,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiești, zona Nord, jud. Prahova, în suprafață de 352,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 133,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul homezz.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiești, zona Găgeni, jud. Prahova, în suprafață de 356,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 138,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul galaxymob.ro.

C. Pentru loturile de teren pozitiile 10, 11, 12, 27, 33, 35

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiești, zona Democratiei, jud. Prahova, în suprafață de 473,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 275,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiești, zona Mihai Bravu, jud. Prahova, în suprafață de 715,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, ocupat de construcții, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 320,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiești, zona Mihai Bravu, jud. Prahova, în suprafață de 260,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, ocupat de construcții, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 327,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

D. Pentru loturile de teren pozitiile 9, 30, 31, 34

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiești, zona Marasesti, jud. Prahova, în suprafață de 1.040,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 90,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiești, zona Marasesti, jud. Prahova, în suprafață de 1.106,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, ocupat de construcții se află la vânzare la data evaluării la un preț de 120,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiești, zona Marasesti, jud. Prahova, în suprafață de 495,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, ocupat de construcții se află la vânzare la data evaluării la un preț de 121,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

E. Pentru loturile de teren pozitiile 3, 16, 29

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiești, zona ultracentrală, jud. Prahova, în suprafață de 255,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 505,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul novissimo-imobiliare.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiești, zona ultracentrală, vis a vis de Hotel Prahova, jud. Prahova, în suprafață de 646,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, ocupat de construcții se află la vânzare la data evaluării la un preț de 495,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imobiliare.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiești, zona Marasesti, jud. Prahova, în suprafață de 245,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, ocupat de construcții se află la vânzare la data evaluării la un preț de 449,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul galaxymob.ro.

F. Pentru loturile de teren pozitiile 5, 23, 26

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiești, zona B-dul Buxuresti, jud. Prahova, în suprafață de 1.000,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 135,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiești, zona B-dul Buxuresti, Hipodrom, jud. Prahova, în suprafață de 700,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, ocupat de construcții se află la vânzare la data evaluării la un preț de 100,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imobiliare.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiești, zona Bariera Rudului, jud. Prahova, în suprafață de 230,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, ocupat de construcții se află la vânzare la data evaluării la un preț de 76,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

G. Pentru loturile de teren pozitiile 8 și 17

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiești, zona Enachita Vacarescu, jud. Prahova, în suprafață de 458,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 229,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul homezz.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiești, zona Enachita Vacarescu, jud. Prahova, în suprafață de 1.914,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 180,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiești, zona Malu Rosu, jud. Prahova, în suprafață de 250,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 224,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

H. Pentru loturile de teren pozitia 18

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiești, zona Vest, jud. Prahova, în suprafață de 1.488,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 50,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiești, str. Laboratorului, jud. Prahova, în suprafață de 1.400,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 238,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul publi24.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiești, zona Albert, jud. Prahova, în suprafață de 471,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 74,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

I. Pentru loturile de teren pozitiile 24 și 32

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiești, zona Republicii - Piața Mihai Viteazu, jud. Prahova, în suprafață de 258,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 228,68 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imoradar24.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiești, zona Gheorghe Doja, jud. Prahova, în suprafață de 525,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 70,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiești, zona Gheorghe Doja, jud. Prahova, în suprafață de 1.013,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 260,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

J. Pentru lotul de teren pozitia 7

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiești, zona Bereasca, jud. Prahova, în suprafață de 444,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 49,55 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imoradar24.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiesti, zona Bereasca, jud. Prahova, în suprafața de 399,84 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un pret de 75,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiesti, zona Bereasca, jud. Prahova, în suprafața de 400,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un pret de 40,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul gimo.ro.

K. Pentru lotul de teren poziția 15

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiesti, zona Gheorghe Grigore Cantacuzino, jud. Prahova, în suprafața de 800,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un pret de 175,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imobiliare.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiesti, zona Ienachita Vacareascu, jud. Prahova, în suprafața de 1.914,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un pret de 180,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiesti, zona Ienachita Vacareascu, jud. Prahova, în suprafața de 947,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un pret de 158,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

L. Pentru lotul de teren poziția 21 și 25

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiesti, Cartier Albert, zona Hotel Albert, jud. Prahova, în suprafața de 850,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un pret de 150,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul lajumate.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiesti, Cartier Albert, zona Kaufland, jud. Prahova, în suprafața de 914,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un pret de 153,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul galaxyimob.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiesti, Cartier Albert, jud. Prahova, în suprafața de 600,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un pret de 155,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul galaxyimob.ro.

M. Pentru lotul de teren poziția 2

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiesti, cartier Mitica Apostol, str. Ferigel, jud. Prahova, în suprafața de 424,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un pret de 48,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul adroa.top.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiesti, cartier Mitica Apostol, jud. Prahova, în suprafața de 480,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un pret de 52,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul homezz.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiesti, cartier Mitica Apostol, str. Branduselor, jud. Prahova, în suprafața de 500,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un pret de 60,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul romimo.ro.

N. Pentru lotul de teren poziția 28

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiesti, Sos. Mihai Bravu, jud. Prahova, în suprafața de 3.578,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un pret de 30,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul homezz.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiesti, zona Exterior-est, jud. Prahova, în suprafața de 3.254,20 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un pret de 35,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat în Municipiului Ploiesti, zona Exterior-est, jud. Prahova, în suprafața de 1.000,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un pret de 45,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

Explicarea ajustărilor:

- Având în vedere că tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vânzare, valoarea proprietăților s-a ajustat în funcție de evoluțiile înregistrate pe piața imobiliară;
- Localizarea imobilelor influențează valoarea proprietăților, astfel s-au făcut ajustări de $\pm 2\% \div \pm 45\%$;
- Diferența de suprafață a terenului afectează și valoarea proprietăților. Analizând piața imobiliară s-au ajustat ca o diferență de suprafață de $\pm 500,00$ mp afectează prețul unitar cu 2,50 euro/mp.

Celelalte criterii de comparație nu necesită ajustări.

Desfasurarea calculelor este prezentată în Anexa la raport.

3.2.2. Estimarea redevenței minime

Pentru estimarea cuantumului redevenței minime aferente terenurilor ce fac obiectul evaluării se pleacă de la estimarea valorii de piață pe baza formulei de calcul:

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

V_p – valoare proprietate;

V_a – venit anual;

n – numărul de ani de recuperare a investiției (valorarea terenului). Limita minimă a redevenței minime, se stabilește astfel încât să asigure recuperarea valorii terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

În condițiile în care nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, limita minimă a redevenței minime se va stabili astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare a terenului pe perioada superficială, respectiv 25 ani, conform prevederilor art. 17 din Legea nr. 50/1991.

V_r – valoarea reziduală (terminală). Valoarea terminală este zero în acest caz.

a – rata de actualizare

Totodată, valoarea de piață a terenului poate fi exprimată și prin formula:

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

r – redevența anuală

Pentru determinarea redevenței minime se utilizează formula:

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

Etape de lucru:

În vederea estimării redevenței minime se parcurg următoarele etape:

- estimarea prin abordarea prin piață 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 minime anuale.

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

Valoarea proprietății s-a estimat prin abordarea prin piață la capitolul 3.2.1., iar valorile sunt menționate în Anexele la raport.

b. stabilirea perioadei de recuperare a investiției

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

În condițiile date se consideră că perioada luată în calcul pentru suprafață să fie 25 de ani. Având în vedere faptul că banii suferă modificări în timp, fiind influențati de inflație, deflație, riscuri economice, sociale și politice, în estimarea redevenței 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.

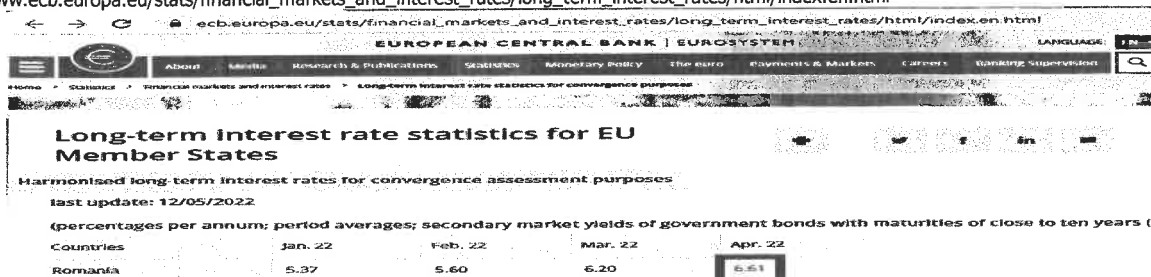
c. estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza modelului Capital Asset Pricing Model (CAPM) extins. Rata de actualizare a fost calculata folosind urmatoarea formula:

Rata de actualizare = Randamentul fara risc + Beta x Prima de risc specifica riscului de piata a Romaniei + Prima de risc aditionala

c.1. Randamentul fara risc

Pentru determinarea ratei rentabilitatii fara risc ce inglobeaza si efectul inflationist, s-au utilizat informatiile obtinute de pe website-ul https://www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/long_term_interest_rates/html/index.en.html



Countries	Jan. 22	Feb. 22	Mar. 22	Apr. 22
Romania	5.37	5.60	6.20	6.61

c.2. Beta

In continuare s-a utilizat Beta calculata de profesorul Damodaran pentru piata de real estate. S-a luat in considerare Beta neinfluentata de gradul de indatorare ("unlevered Beta"). Pentru sectorul Real Estate (General/Diversified), Beta neinfluentata de gradul de indatorare a fost de **0,83**. (sursa: http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html#discrete)

Date updated:	05.ian.22
Created by:	Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu
What is this data?	Total Beta (beta for completely undiversified investor)
Home Page:	http://www.damodaran.com
Industry Name	Average Unlevered Beta
Real Estate (General/Diversified)	0,83

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 **2,18%**. 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)

Country	Country Risk Premium	Region
Romania	2,18%	Eastern Europe & Russia

c.4. Prima de risc aditional

Am considerat luarea in calcul a unei prime de risc suplimentara pentru a ține cont de instabilitatea la nivel economic, dar si a pietei imobiliare. Astfel desi piata imobiliara este una activă în acest moment, previziunile depind în principal de evolutia intregii economii si de influenta factorului politic si a prevederilor legislatiei in domeniul imobiliar.

Pentru aceste aspect și pentru a ține cont de faptul că există posibilitatea nerealizării previziunilor a fost asimiliat un risc aditional de **6,42%**. (sursa: http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html)

Country	Equity Risk Premium	Region
Romania	6,42%	Eastern Europe & Russia

In concluzie, rata de actualizare devine:

$R_f + \beta \times Prp + Pr_a = 6,61\% + 0,83 \times 2,18\% + 6,42\% = 14,84\%$

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 lunii februarie a anului 2022 a fost prognozata la 6,20%).

https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hicp_manr/default/table?lang=en

Data extracted on 28/03/2022 10:00:38 from [ESTAT]	
Dataset: HICP - monthly data (annual rate of change)	
Last updated: 17/03/2022 11:00	
Time frequency: Monthly	
Unit of measure: Annual rate of change	
Classification of individual consumption by purpose (COICOP): All-items HICP	
TIME	2022-02
European Union (EU6-1958, EU9-1973, EU10-1981, EU12-1986, EU15-1995, EU25-2004, EU27-2007, EU28-2013, EU27-2020)	6,2

d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare

$$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k} = 6,5268$$

e. determinarea cuantumului redevenței minime

S-a determinat valoarea redevenței pentru fiecare teren in parte, iar desfasurarea calculelor este prezentata in Anexele la raport.

CAP. IV ESTIMAREA VALORII FINALE

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, valoarea în utilizarea existentă a terenului supus evaluării, ce aparține domeniului public al Municipiului Ploiești, jud. Prahova, la data de 21.01.2022, estimată prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, este prezentată în detaliu în tabelul anexa și în sinteză în tabelul de mai jos:

Nr. Crt.	Specificatie	Suprafata (mp)	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)	Valoare teren (euro/mp)	Redeventa minina anuala (lei)	Redeventa minina anuala (euro)	Redeventa minina lunara (lei)	Redeventa minina lunara (euro)
1	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Rudului cu str. Eroilor, jud. Prahova	2,00	1.681,00	340,00	170,00	257,55	52,08	21,46	4,34
2	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Delfinului cu str. Ciocarlei in Cartierul Mitica Apostol, jud. Prahova	2,00	495,00	100,00	50,00	75,84	15,34	6,32	1,28
3	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Gh. Doja cu str. 24 Ianuarie in apropierea blocului G, jud. Prahova	2,00	4.451,00	900,00	450,00	681,95	137,90	56,83	11,49
4	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Gageni cu str. Depărateanu, jud. Prahova	2,00	1.286,00	260,00	130,00	197,03	39,84	16,42	3,32
5	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia Calea Bucuresti cu str. Petrolului, jud. Prahova	2,00	989,00	200,00	100,00	151,53	30,64	12,63	2,55
6	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Romana cu str. Spitalului si str. G-ral Dragalina, jud. Prahova	2,00	1.286,00	260,00	130,00	197,03	39,84	16,42	3,32
7	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Strandului cu str. Luminisului, jud. Prahova	2,00	495,00	100,00	50,00	75,84	15,34	6,32	1,28
8	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Enachita Vacarescu cu str. Vitejilor, in apropierea Bl. 120 F, Jud. Prahova	4,00	4.451,00	900,00	225,00	681,95	137,90	56,83	11,49
9	Teren intravilan, Ploiesti, str. Domnisor, in apropierea blocului 74, Jud. Prahova	2,00	1.187,00	240,00	120,00	181,86	36,78	15,16	3,07
10	Teren intravilan, Ploiesti, str. Lupeni, nr. 38, jud. Prahova	2,00	3.214,00	650,00	325,00	492,43	99,58	41,04	8,30
11	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Rosiori cu str. Ion Rusu Sirianu, jud. Prahova	2,00	3.214,00	650,00	325,00	492,43	99,58	41,04	8,30
12	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Buna Vestire cu str. Doctor Bagdazar, jud. Prahova	2,00	3.214,00	650,00	325,00	492,43	99,58	41,04	8,30
13	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Bobalna cu str. Ana Ipatescu, jud. Prahova	2,00	1.681,00	340,00	170,00	257,55	52,08	21,46	4,34
14	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Bobalna cu str. Marin Brutaru, jud. Prahova	2,00	1.681,00	340,00	170,00	257,55	52,08	21,46	4,34
15	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Gheorghe Grigore Cantacuzino cu str. Panduri, bl. 3B, jud. Prahova	2,00	1.681,00	340,00	170,00	257,55	52,08	21,46	4,34
16	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia cu str. Republicii cu str. Luminii in apropierea bl. 31A1, jud. Prahova	4,00	9.693,00	1.960,00	490,00	1.485,10	300,31	123,76	25,03
17	Teren intravilan, Ploiesti, str. Sergeant Mateescu Gheorghe, in apropierea Bl. 9, Jud. Prahova	2,00	2.225,00	450,00	225,00	340,90	68,94	28,41	5,75
18	Teren intravilan, Ploiesti, pe DN2, langa gardul Coca Cola, jud. Prahova	2,00	692,00	140,00	70,00	106,02	21,44	8,84	1,79
19	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Gageni cu str. Sos. Nordului, jud. Prahova	2,00	1.286,00	260,00	130,00	197,03	39,84	16,42	3,32
20	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Rudului cu str. Marasesti in apropierea cabinetelor de stomatologie, jud. Prahova	2,00	4.451,00	900,00	450,00	681,95	137,90	56,83	11,49
21	Teren intravilan, Ploiesti, str. Poligonului pe partea opusa intrarii Xenia, jud. Prahova	2,00	1.335,00	270,00	135,00	204,54	41,36	17,05	3,45
22	Teren intravilan, Ploiesti, str. Tarnavei in apropierea blocului A2, jud. Prahova	2,00	1.286,00	260,00	130,00	197,03	39,84	16,42	3,32
23	Teren intravilan, Ploiesti, Bdul Petrolului in apropierea Sali de Festivitati a Rafinarii Astra, jud. Prahova	2,00	989,00	200,00	100,00	151,53	30,64	12,63	2,55
24	Teren intravilan, Ploiesti, Aleea Moson Roata in apropierea blocului 12 D, jud. Prahova	2,00	2.275,00	460,00	230,00	348,56	70,48	29,05	5,87

25	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia Bdului Republicii cu str. Buda, jud. Prahova	2,00	1.335,00	270,00	135,00	204,54	41,36	17,05	3,45
26	Teren intravilan, Ploiesti, str. Calea Bucuresti in apropierea blocului 15F, jud. Prahova	2,00	989,00	200,00	100,00	151,53	30,64	12,63	2,55
27	Teren intravilan, Ploiesti, str. Mihai Bravu cu str. Fantanele, in apropierea bl. 26A, jud. Prahova	2,00	3.214,00	650,00	325,00	492,43	99,58	41,04	8,30
28	Teren intravilan, Ploiesti, str. Mihai Bravu, in apropierea Grupului Scolar Industrie Usoara, jud. Prahova	2,00	346,00	70,00	35,00	53,01	10,72	4,42	0,89
29	Teren intravilan, Ploiesti, str. Gh Doja in apropierea blocului A (Mag. Eltex), jud. Prahova	2,00	4.451,00	900,00	450,00	681,95	137,90	56,83	11,49
30	Teren intravilan, Ploiesti, str. Domnitori in apropierea bl. 55, jud. Prahova	2,00	1.187,00	240,00	120,00	181,86	36,78	15,16	3,07
31	Teren intravilan, Ploiesti, str. Murelor in apropierea bl. 14D, jud. Prahova	2,00	1.187,00	240,00	120,00	181,86	36,78	15,16	3,07
32	Teren intravilan, Ploiesti, str. Constantin Brezeanu in apropierea blocului D3, jud. Prahova	2,00	2.275,00	460,00	230,00	348,56	70,48	29,05	5,87
33	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Postei cu str. Praga, jud. Prahova	2,00	3.214,00	650,00	325,00	492,43	99,58	41,04	8,30
34	Teren intravilan, Ploiesti, str. Marasesti in apropierea bl. 12A, jud. Prahova	2,00	1.187,00	240,00	120,00	181,86	36,78	15,16	3,07
35	Teren intravilan, Ploiesti, str. Buna Vestire, nr. 100, jud. Prahova	2,00	3.214,00	650,00	325,00	492,43	99,58	41,04	8,30
36	Teren intravilan, Ploiesti, str. Pajurei in apropierea blocului B3, jud. Prahova	2,00	1.681,00	340,00	170,00	257,55	52,08	21,46	4,34
TOTAL GENERAL		76,00	79.518,00	16.080,00	211,58	12.183,19	2.463,65	1.015,27	205,30

Nota 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea vanzarii prin licitatie publica sau negociere directa.

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 evaluarii, 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.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă si poate constitui bază in vederea concesiunii si stabilirii redevenței, sub rezerva ipotezelor si ipotezelor speciale mentionate.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifica obiectivitatea rezultatului lucrării precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatile evaluate.

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)									
Nr. crt.	Specificatie	Suprafata (mp)	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)	Valoare teren (euro/mp)	Redeventa minima anuala (lei)	Redeventa minima anuala (euro)	Redeventa minima lunara (lei)	Redeventa minima lunara (euro)
1	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Rudului cu str. Eroiilor, jud. Prahova	2,00	1.681,00	340,00	170,00	257,55	52,08	21,46	4,34
2	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Delfinului cu str. Cocarlei in Cartierul Mitica Apostol, jud. Prahova	2,00	495,00	100,00	50,00	75,84	15,34	6,32	1,28
3	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Gh Doja cu str. 24 Ianuarie in apropierea blocului G, jud. Prahova	2,00	4.451,00	900,00	450,00	681,95	137,90	56,83	11,49
4	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Gaceni cu str. Debarateanu, jud. Prahova	2,00	1.286,00	260,00	130,00	197,03	39,84	16,42	3,32
5	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia Calea Bucuresti cu str. Petrolului, jud. Prahova	2,00	999,00	200,00	100,00	151,53	30,64	12,63	2,55
6	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Romana cu str. Spitalului si str. G-ral Dragalina, jud. Prahova	2,00	1.286,00	260,00	130,00	197,03	39,84	16,42	3,32
7	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Strandului cu str. Luminisului, jud. Prahova	2,00	495,00	100,00	50,00	75,84	15,34	6,32	1,28
8	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Enachita Vacarescu cu str. Vitejilor, in apropierea bl. 120 E. Jud. Prahova	2,00	4.451,00	900,00	225,00	681,95	137,90	56,83	11,49
9	Teren intravilan, Ploiesti, str. Domnitori, in apropierea blocului 74, Jud. Prahova	2,00	1.187,00	240,00	120,00	181,86	36,78	15,16	3,07
10	Teren intravilan, Ploiesti, str. Lupeni, nr. 38, jud. Prahova	2,00	3.214,00	650,00	325,00	492,43	99,58	41,04	8,30
11	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Rosiori cu str. Ion Rusu Sirianu, jud. Prahova	2,00	3.214,00	650,00	325,00	492,43	99,58	41,04	8,30
12	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Buna Vestire cu str. Doctor Bagdazar, jud. Prahova	2,00	3.214,00	650,00	325,00	492,43	99,58	41,04	8,30
13	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Bobalna cu str. Ana Inatescu, jud. Prahova	2,00	1.681,00	340,00	170,00	257,55	52,08	21,46	4,34
14	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Bobalna cu str. Marin Brutaru, jud. Prahova	2,00	1.681,00	340,00	170,00	257,55	52,08	21,46	4,34
15	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Gheorghe Grigore Cantacuzino cu str. Panduri, bl. 3B, jud. Prahova	2,00	1.681,00	340,00	170,00	257,55	52,08	21,46	4,34
16	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia cu str. Republicii cu str. Luminii in apropierea bl. 31A1, jud. Prahova	4,00	9.693,00	1.960,00	490,00	1.485,10	300,31	123,76	25,03
17	Teren intravilan, Ploiesti, str. Sergent Mateescu Gheorghe, in apropierea Bl. 9, Jud. Prahova	2,00	2.225,00	450,00	225,00	340,90	68,94	28,41	5,75
18	Teren intravilan, Ploiesti, pe DN2, lantca cardul Coca Cola, jud. Prahova	2,00	692,00	140,00	70,00	106,02	21,44	8,84	1,79
19	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Gaceni cu str. Sos. Nordului, jud. Prahova	2,00	1.286,00	260,00	130,00	197,03	39,84	16,42	3,32
20	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Rudului cu str. Marasesti in apropierea cabinetelor de stomatologie, jud. Prahova	2,00	4.451,00	900,00	450,00	681,95	137,90	56,83	11,49
21	Teren intravilan, Ploiesti, str. Poligonului pe partea opusa intrarii Xenia, jud. Prahova	2,00	1.335,00	270,00	135,00	204,54	41,36	17,05	3,45
22	Teren intravilan, Ploiesti, str. Tarnavei in apropierea blocului A2, jud. Prahova	2,00	1.286,00	260,00	130,00	197,03	39,84	16,42	3,32
23	Teren intravilan, Ploiesti, Bdul Petrolului in apropierea Salii de Festivitati a Rafinarii Astra, jud. Prahova	2,00	989,00	200,00	100,00	151,53	30,64	12,63	2,55
24	Teren intravilan, Ploiesti, Alea Mos Ion Roata in apropierea blocului 12 D, jud. Prahova	2,00	2.275,00	460,00	230,00	348,56	70,48	29,05	5,87
25	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia Bdului Republicii cu str. Buda, jud. Prahova	2,00	1.335,00	270,00	135,00	204,54	41,36	17,05	3,45
26	Teren intravilan, Ploiesti, str. Calea Bucuresti in apropierea blocului 15F, jud. Prahova	2,00	999,00	200,00	100,00	151,53	30,64	12,63	2,55
27	Teren intravilan, Ploiesti, str. Mihai Bravu cu str. Fantanele, in apropierea bl. 26A, jud. Prahova	2,00	3.214,00	650,00	325,00	492,43	99,58	41,04	8,30
28	Teren intravilan, Ploiesti, str. Mihai Bravu, in apropierea Grupului Scolar Industrie Usoara, jud. Prahova	2,00	346,00	70,00	35,00	53,01	10,72	4,42	0,89
29	Teren intravilan, Ploiesti, str. Gh Doja in apropierea blocului A (Mag. Eltex), jud. Prahova	2,00	4.451,00	900,00	450,00	681,95	137,90	56,83	11,49
30	Teren intravilan, Ploiesti, str. Domnitori in apropierea bl. 55, jud. Prahova	2,00	1.187,00	240,00	120,00	181,86	36,78	15,16	3,07
31	Teren intravilan, Ploiesti, str. Murelor in apropierea bl. 14D, jud. Prahova	2,00	1.187,00	240,00	120,00	181,86	36,78	15,16	3,07
32	Teren intravilan, Ploiesti, str. Constantin Brezeanu in apropierea blocului D3, jud. Prahova	2,00	2.275,00	460,00	230,00	348,56	70,48	29,05	5,87
33	Teren intravilan, Ploiesti, intersectia str. Postei cu str. Praga, jud. Prahova	2,00	3.214,00	650,00	325,00	492,43	99,58	41,04	8,30
34	Teren intravilan, Ploiesti, str. Marasesti in apropierea bl. 12A, jud. Prahova	2,00	1.187,00	240,00	120,00	181,86	36,78	15,16	3,07
35	Teren intravilan, Ploiesti, str. Buna Vestire, nr. 100, jud. Prahova	2,00	3.214,00	650,00	325,00	492,43	99,58	41,04	8,30
36	Teren intravilan, Ploiesti, str. Pejurei in apropierea blocului B3, jud. Prahova	2,00	1.681,00	340,00	170,00	257,55	52,08	21,46	4,34
TOTAL GENERAL		76,00	79.518,00	16.080,00	211,58	12.183,19	2.463,65	1.015,27	205,30

ESTIMAREA VALORII TERENURILOR
ANUNCIEREA SCIM FIATA

[illegible]

CALCUL REDEVENTA TEREN INTRAVITLAN

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	2,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	170,00
курс de schimb	lei/euro	4,9452
valoarea de piata a terenului	lei	1.681,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	14,84%
factorul de actualizare		6,5268
$\sum_{k=0}^{25} \frac{1}{(1 + 0,1484)^k}$		
Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Ploiesti, Intersectia str. Rudului cu str. Eroilor, jud. Frahova (S = 2,00 mp)		
Redeventa minima anuala_rotunjita	257,550 lei	52,080 lei
Redeventa minima lunara_rotunjita	21,463 lei	4,340 lei

ESTIMAREA VALORII TERENULUI
SECONDARĂ DIN STAT[illegible]

CALCUL REDEVENTA TEREN INTRAVILAN

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	2,00
valoarea de plata unitara a terenului	euro/mp	50,00
курс de schimb	lei/euro	4,9452
valoarea de plata a terenului	lei	495,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	14,84%
factorul de actualizare	$\sum_{k=0}^n \frac{1}{(1 + r)^k}$	6,5268
Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Ploiesti, intersectia str. Delfinului cu str. Ciocarliei in Cartierul Mitica Apostol, jud. Prahova (S = 2,00 mp)		
Redeventa minima anuala_rotunjita	75,840 lei	15,340 lei
Redeventa minima lunara_rotunjita	6,320 lei	1,278 lei

[illegible]

CALCUL REDEVENTA TEREN INTRAVILAN

specificatie	Unitate	Valoare
suprafata teren	mp	2,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	450,00
curs de schimb	lei/euro	4,9452
valoarea de piata a terenului	lei	4.451,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	14,84%
factorul de actualizare	$\sum_{t=1}^n \frac{1}{(1 + a)^t}$	6,5268

factorul de actualizare $\sum_{k=0}^{T-1} \frac{1}{(1 + a)^k}$

Rodeventa minima aferenta terenului intravilan - Moiești, intersecția str. Gh. Doja cu str. 24 Ianuarie în apropierea blocului G, jud. Prahova (S = 2,00 mp)

Redeventa minima anuala_rotunjita	681,950 lei	137,900 lei
Redeventa minima lunara_rotunjita	56,829 lei	11,492 lei

[illegible]

CALCUL REDEVENTA TEREN INTRAVILAN

Specificatie	Unitate	Valoare
suprafata teren	mp	2,00
valoarea de plata unitara a terenului	euro/mp	130,00
curs de schimb	lei/euro	4,9452
valoarea de plata a terenului	lei	1.286,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	14,84%
factorul de actualizare		6,5268

$$\sum_{k=0}^n \frac{1}{(1+a)^k}$$

Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Ploiesti, intersectia str. Gogoni cu str. Deparatarnu, jud. Prahova (S = 2,00 ha)

Redeventa minima anuala_rotunjita	197,030 lei	39,840 lei
Redeventa minima lunara_rotunjita	16,419 lei	3,320 lei

Page 9 of 72

Page 10 of 72

Page 10 of 72Page 12 of 72

[illegible]

CALCUL REDEVENTĂ TEREN INTRAVILAN

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	2,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	50,00
curs de schimb	lei/euro	4,9452
valoarea de piata a terenului	lei	495,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	14,84%
factorul de actualizare	$\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+a)^i}$	6,5268

factorul de actualizare $\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}$

Redeverta minima aferenta terenului intravilan - Moiești, intersecția str. Strandului cu str. Luminișului, jud. Prahova (S = 2,00 mp)

Redeventa minima anuala_rotunjita	75,840 lei	15,340 lei
Redeventa minima lunara_rotunjita	6,320 lei	1,278 lei

CALCUL REDEVENTA TEREN INTRAVITLAN

1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16		17		18		19		20		21		22		23		24		25		26		27		28		29		30		31		32		33		34		35		36		37		38		39		40		41		42		43		44		45		46		47		48		49		50		51		52		53		54		55		56		57		58		59		60		61		62		63		64		65		66		67		68		69		70		71		72		73		74		75		76		77		78		79		80		81		82		83		84		85		86		87		88		89		90		91		92		93		94		95		96		97		98		99		100	
1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16		17		18		19		20		21		22		23		24		25		26		27		28		29		30		31		32		33		34		35		36		37		38		39		40		41		42		43		44		45		46		47		48		49		50		51		52		53		54		55		56		57		58		59		60		61		62		63		64		65		66		67		68		69		70		71		72		73		74		75		76		77		78		79		80		81		82		83		84		85		86		87		88		89		90		91		92		93		94		95		96		97		98		99		100	
1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16		17		18		19		20		21		22		23		24		25		26		27		28		29		30		31		32		33		34		35		36		37		38		39		40		41		42		43		44		45		46		47		48		49		50		51		52		53		54		55		56		57		58		59		60		61		62		63		64		65		66		67		68		69		70		71		72		73		74		75		76		77		78		79		80		81		82		83		84		85		86		87		88		89		90		91		92		93		94		95		96		97		98		99		100	
1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16		17		18		19		20		21		22		23		24		25		26		27		28		29		30		31		32		33		34		35		36		37		38		39		40		41		42		43		44		45		46		47		48		49		50		51		52		53		54		55		56		57		58		59		60		61		62		63		64		65		66		67		68		69		70		71		72		73		74		75		76		77		78		79		80		81		82		83		84		85		86		87		88		89		90		91		92		93		94		95		96		97		98		99		100	
1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16		17		18		19		20		21		22		23		24		25		26		27		28		29		30		31		32		33		34		35		36		37		38		39		40		41		42		43		44		45		46		47		48		49		50		51		52		53		54		55		56		57		58		59		60		61		62		63		64		65		66		67		68		69		70		71		72		73		74		75		76		77		78		79		80		81		82		83		84		85		86		87		88		89		90		91		92		93		94		95		96		97		98		99		100	
1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16		17		18		19		20		21		22		23		24		25		26		27		28		29		30		31		32		33		34		35		36		37		38		39		40		41		42		43		44		45		46		47		48		49		50		51		52		53		54		55		56		57		58		59		60		61		62		63		64		65		66		67		68		69		70		71		72		73		74		75		76		77		78		79		80		81		82		83		84		85		86		87		88		89		90		91		92		93		94		95		96		97		98		99		100	
1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16		17		18		19		20		21		22		23		24		25		26		27		28		29		30		31		32		33		34		35		36		37		38		39		40		41		42		43		44		45		46		47		48		49		50		51		52		53		54		55		56		57		58		59		60		61		62		63		64		65		66		67		68		69		70		71		72		73		74		75		76		77		78		79		80		81		82		83		84		85		86		87		88		89		90		91		92		93		94		95		96		97		98		99		100	
1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16		17		18		19		20		21		22		23		24		25		26		27		28		29		30		31		32		33		34		35		36		37		38		39		40		41		42		43		44		45		46		47		48		49		50		51		52		53		54		55		56		57		58		59		60		61		62		63		64		65		66		67		68		69		70		71		72		73		74		75		76		77		78		79		80		81		82		83		84		85		86		87		88		89		90		91		92		93		94		95		96		97		98		99		100	
1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16		17		18		19		20		21		22		23		24		25		26		27		28		29		30		31		32		33		34		35		36		37		38		39		40		41		42		43		44		45		46		47		48		49		50		51		52		53		54		55		56		57		58		59		60		61		62		63		64		65		66		67		68		69		70		71		72		73		74		75		76		77		78		79		80		81		82		83		84		85		86		87		88		89		90		91		92		93		94		95		96		97		98		99		100	
1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16		17		18		19		20		21		22		23		24		25		26		27		28		29		30		31		32		33		34		35		36		37		38		39		40		41		42		43		44		45		46		47		48		49		50		51		52		53		54		55		56		57		58		59		60		61		62		63		64		65		66		67		68		69		70		71		72		73		74		75		76		77		78		79		80		81		82		83		84		85		86		87		88		89		90		91		92		93		94		95		96		97		98		99		100	
1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16		17		18		19		20		21		22		23		24		25		26		27		28		29		30		31		32		33		34		35		36		37		38		39		40		41		42		43		44		45		46		47		48		49		50		51		52		53		54		55		56		57		58		59		60		61		62		63		64		65		66		67		68		69		70		71		72		73		74		75		76		77		78		79		80		81		82		83		84		85		86		87		88		89		90		91		92		93		94		95		96		97		98		99		100	
1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16		17		18		19		20		21		22		23		24		25		26		27		28		29		30		31		32		33		34		35		36		37		38		39		40		41		42		43		44		45		46		47		48		49		50		51		52		53		54		55		56		57		58		59		60		61		62		63		64		65		66		67		68		69		70		71		72		73		74		75		76		77		78		79		80		81		82		83		84		85		86		87		88		89		90		91		92		93		94		95		96		97		98		99		100	
1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16		17		18		19		20		21		22		23		24		25		26		27		28		29		30		31		32		33		34		35		36		37		38		39		40		41		42		43		44																																																																																																																	

Specificatie	Unitate	Valoare
suprafata teren	mp	4,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	225,00
Ploiesti, Intersectia str. Enachita Vacarescu cu str. Vitajilor, in apropierea l	lei/euro	4,9452
valoarea de piata a terenului	lei	4.451,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	14,84%
factorul de actualizare	$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+r)^k}$	6,5268

factorul de actualizare $\sum_{k=0}^n \frac{1}{(1+a)^k}$

Redeventa minima aferenta terenului (ntravilan - Ploiesti, intersectia str. Epachita
Vacarescu cu str. Vitejilor, in apropierea Bl. 120 F, Jud. Prahova (\$ = 4,00 mp)

Redeventa minima anuala_rotunjita	681,950 lei	137,900 lei
Redeventa minima lunara_rotunjita	56,829 lei	11,492 lei



Pagina 17 din 72

Page 18 of 72

Página 19 de 73

Anexa 20

Page 20 of 72

ESTIMAREA VALORII TERENULUI ABORDAREA PRIN PLATA

[illegible]

CALCUL REDEVENTA TEREN INTRAVILAN

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	2,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	325,00
curs de schimb	lei/euro	4,9452
valoarea de piata a terenului	lei	3.214,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	14,84%
factorul de actualizare	$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1 + a)^k}$	6,5268
Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Ploiesti, intersectia str. Roșiori cu str. Ion Rusu Sirianu, jud. Prahova (S = 2,00 mp)		
Redeventa minima anuala_rotunjita	492,430 lei	99,580 lei
Redeventa minima lunara_rotunjita	41,036 lei	8,298 lei

ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ASOCIATA FIINȚĂ[illegible]

CALCUL REDEVENTA TEREN INTRAVILAN

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	2,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	325,00
курс de schimb	lei/euro	4,9452
valoarea de piata a terenului	lei	3.214,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	14,84%
factorul de actualizare	-	6,5268

$$\sum_{k=0}^{n-1} \frac{1}{(1 + a)^k}$$

Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Ploesti, intersectia str. Buna Vestire cu str. Doctor Bagdazar, jud. Prahova (S = 2,00 mp)

Redeventa minima anuala_rotunjita	492,430 lei	99,580 lei
Redeventa minima lunara_rotunjita	41,036 lei	8,298 lei



ESTIMAREA VALORII TERENULUI ABORDAREA PRIN FIATA

[illegible]

CALCUL REDEVENTA TEREN INTRAVILAN

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	2,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	170,00
curs de schimb	lei/euro	4,9452
valoarea de piata a terenului	lei	1.681,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	14,84%
factorul de actualizare	$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1 + r)^k}$	6,5268
Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Ploiesti, intersectia str. Bobalna cu str. Ana Ipatescu, jud. Prahova (S = 2,00 mp)		
Redeventa minima anuala rotunjita	257,550 lei	52,080 lei
Redeventa minima lunara rotunjita	21,463 lei	4,340 lei

ESTIMAREA VALORII TERENULUI ANUNCIAREA PRIN PIATA

[illegible]

CALCUL REDEVENTA TEREN INTRAVILAN

Specificatie	Unit.	Valori
suprafata teren	mp	2,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	170,00
curs de schimb	lei/euro	4,9452
valoarea de piata a terenului	lei	1.681,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	14,84%
factorul de actualizare	-	6,5268
$\sum_{k=0}^n \frac{1}{(1 + a)^k}$		
Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Ploiesti, intersectia str. Bobalina cu str. Marin Brutarul, jud. Prahova (S = 2,00 mp)		
Redeventa minima anuala_rotunjita	257,550 lei	52,080 lei
Redeventa minima lunara_rotunjita	21,463 lei	4,340 lei

Página 29 de 72

Redeventa minima anuala_rotunjita	257,550 lei	52,080 lei
Redeventa minima lunara_rotunjita	21,463 lei	4,340 lei

22 de febr.

Redeventa minima anuala_rotunjita	1.485,100 lei	300,310 lei
Redeventa minima lunara_rotunjita	123,758 lei	25,026 lei



[illegible]

CALCUL REDEVENTA TEREN INTRAVILAN

	Z	U.M.	Valori
suprafata teren		mp	2,00
valoarea de piata unitara a terenului		euro/mp	225,00
Piostei, intersectia str. Enachita Vacarescu cu str. Vitejilor, in apropierea l		lei/euro	4,9452
valoarea de piata a terenului		lei	2.225,00
perioada		ani	25,00
rata de actualizare reala		%	14,84%
factorul de actualizare	$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1 + a)^k}$		6,5268
Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Piostei, str. Sergent Mateescu Gheorghe, in apropierea Bl. 9, Jud. Prahova (S = 4,90 mp)			
Redeventa minima anuala_rotunjita		340,900 lei	68,940 lei
Redeventa minima lunara_rotunjita		28,408 lei	5,745 lei

[illegible]

CALCUL REDEVENTA TEREN INTRAVILAN

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	2,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	70,00
курс de schimb	lei/euro	4,952
valoarea de piata a terenului	lei	692,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	14,84%
factorul de actualizare	$\sum_{k=x}^n \frac{1}{(1 + i_3)^k}$	6,5268
Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Ploiesti, pe DN2, langa gardul Coca Cola, jud. Prahova (S = 2,00 mp)		
Redeventa minima anuala_rotunjita	106,020 lei	21,440 lei
Redeventa minima lunara_rotunjita	8,835 lei	1,787 lei

Pagina 37 din 72

Апеха 40

Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Ploiesti, intersectia str. Gageni cu str. Sos. Nordului, jud. Prahova ($S = 2,00 \text{ mp}$)

Page 38 of 72

Апеха 40

Página 39 de 72

Redeventa minime aferenta terenului intravilan - Ploesti, intersectia str. Rudului cu str. Marasesti in apropierea cabinetelor de stomatologie, jud. Prahova (S = 2,00 mp)

Page 40 of 72

[illegible]

CALCUL REDEVENTA TEREN INTRAVILAN

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	2,00
valoarea de plata unitara a terenului	euro/mp	135,00
курс de schimb	lei/euro	4,9452
valoarea de plata a terenului	lei	1.335,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	14,84%
factorul de actualizare		6,5268
$\sum_{k=0}^{25} \frac{1}{(1 + 0,1484)^k}$		
Redeventa minima a terenului intravilan - Ploiesti, str. Poligonului pe partea opusa intrarii Xenia, jud. Prahova (S = 2,00 mp)		
Redeventa minima anuala_rotunjita	204,540 lei	41,360 lei
Redeventa minima lunara_rotunjita	17,045 lei	3,447 lei

[illegible]

CALCUL REDEVENTA TEREN INTRAVILAN

Specificatie	Unitate	Valori
suprafata teren	mp	2,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	130,00
курс de schimb	lei/euro	4,9452
valoarea de piata a terenului	lei	1.286,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	14,84%
factorul de actualizare	-	6,5268
$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1 + a_k)^k}$		
Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Ploiesti, str. Tarnavel in apropierea blocului A2, jud. Prahova (S = 2,00 mp)		
Redeventa minima anuala_rotunjita	197,030 lei	39,840 lei
Redeventa minima lunara_rotunjita	16,419 lei	3,320 lei



Page 45 din 72

Page 46 of 72Page 47 din 22

Anexa 48

Page 48 of 72

Parametri de comparabilitate	Comparabil 1	Comparabil 2	Comparabil 3
Adresa	Ploiesti, Intersectia Bulei Republicii cu str. Buda, Jud. Prahova	Ploiesti, Calea Albet, zona Lacușeni, Jud. Prahova	Ploiesti, Calea Albet, zona Lacușeni, Jud. Prahova
Numar cadastru			
Suprafata terenului (mp)	235,00	235,00	235,00
Valoarea de piata unitara a terenului (lei/mp)	4,9452	4,9452	4,9452
Valoarea de piata a terenului (lei)	1.160,00	1.160,00	1.160,00
Perioada de actualizare	25 ani	25 ani	25 ani
Rata de actualizare reala	14,84%	14,84%	14,84%
Factorul de actualizare	0,125	0,125	0,125
Redeventa minima anuala_rotunjita	204,540 lei	204,540 lei	204,540 lei
Redeventa minima lunara_rotunjita	17,045 lei	17,045 lei	17,045 lei

CALCUL REDEVENTA
TEREN INTRAVILAN

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	2,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	135,00
curs de schimb	lei/euro	4,9452
valoarea de piata a terenului	lei	1.335,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	14,84%
factorul de actualizare		0,125
Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Ploiesti, Intersectia Bulei Republicii cu str. Buda, Jud. Prahova (S = 2,00 mp)		
Redeventa minima anuala_rotunjita	204,540 lei	41,360 lei
Redeventa minima lunara_rotunjita	17,045 lei	3,447 lei

Parametri de comparabilitate	Comparabil 1	Comparabil 2	Comparabil 3
Adresa	Ploiesti, Calea Bucuresti in apropierea blocului 15F, Jud. Prahova	Ploiesti, Calea Bucuresti in apropierea blocului 15F, Jud. Prahova	Ploiesti, Calea Bucuresti in apropierea blocului 15F, Jud. Prahova
Numar cadastru			
Suprafata terenului (mp)	235,00	235,00	235,00
Valoarea de piata unitara a terenului (lei/mp)	4,9452	4,9452	4,9452
Valoarea de piata a terenului (lei)	1.160,00	1.160,00	1.160,00
Perioada de actualizare	25 ani	25 ani	25 ani
Rata de actualizare reala	14,84%	14,84%	14,84%
Factorul de actualizare	0,125	0,125	0,125
Redeventa minima anuala_rotunjita	204,540 lei	204,540 lei	204,540 lei
Redeventa minima lunara_rotunjita	17,045 lei	17,045 lei	17,045 lei

CALCUL REDEVENTA
TEREN INTRAVILAN

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	2,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	100,00
curs de schimb	lei/euro	4,9452
valoarea de piata a terenului	lei	989,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	14,84%
factorul de actualizare		0,125
Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Ploiesti, str. Calea Bucuresti in apropierea blocului 15F, Jud. Prahova (S = 2,00 mp)		
Redeventa minima anuala_rotunjita	151,530 lei	30,640 lei
Redeventa minima lunara_rotunjita	12,628 lei	2,553 lei

[illegible]

CALCUL REDEVANTA TEREN INTRAVILAN

Specificatie	U.M.	Valoare
suprafata teren	mp	2,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	325,00
curs de schimb	lei/euro	4,9452
valoarea de piata a terenului	lei	3.214,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	14,84%
factorul de actualizare	$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}$	6,5268

Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Ploiesti, str. Mihai Bravu cu str. Fantanele, in apropierea bl. 26A, jud. Prahova (S = 2,00 mp)

Redeventa minima anuala_rotunjita	492,430 lei	99,580 lei
Redeventa minima lunara_rotunjita	41,036 lei	8,298 lei

[illegible]

CALCUL REDEVENTA TEREN INTRAVILAN

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	2,00
valoarea de plata unitara a terenului	euro/mp	35,00
curs de schimb	lei/euro	4,9452
valoarea de plata a terenului	lei	346,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	14,84%
factorul de actualizare	$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1 + a)^k}$	6,5268

Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Ploiesti, str. Mihai Bravu, in apropierea Grupului Scolar Industrie Usoara, jud. Prahova (S = 2,00 mp)

Redeventa minima anuala_rotunjita	53,010 lei	10,720 lei
Redeventa minima lunara_rotunjita	4,418 lei	0,893 lei

ESTIMAREA VALORII TERENULUI

[illegible]

CALCUL REDEVENTA TEREN INTRAVILAN

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	2,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	450,00
curs de schimb	lei/euro	4,9452
valoarea de piata a terenului	lei	4.451,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	14,84%
factorul de actualizare	$\sum_{k=0}^{n-1} \frac{1}{(1 + a)^k}$	6,5268
Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Ploiesti, intersectia str. Gh Doja cu str. 24 Ianuarie in apropierea blocului G, jud. Prahova (S = 2,00 mp)		
Redeventa minima anuala_rotunjita	681,950 lei	137,900 lei
Redeventa minima lunara_rotunjita	56,829 lei	11,492 lei

ESTIMAREA VALORII TERENULUI

[illegible]

CALCUL REDEVENTA TEREN INTRAVILAN

Specificitate	Unită	Valoare
suprafata teren	mp	2,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	120,00
curs de schimb	lei/euro	4,9452
valoarea de piata a terenului	lei	1.187,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	14,84%
factorul de actualizare	$\sum_{k=0}^n \frac{1}{(1 + a)^k}$	6,5268
Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Ploiesti, str. Domnisorii in apropierea bl. 55, jud. Prahova (\$ = 2,00 mp)		
Redeventa minima anuala_rotunjita	181,860 lei	36,780 lei
Redeventa minima lunara_rotunjita	15,155 lei	3,065 lei

[illegible]

CALCUL REDEVENTA TEREN INTRAVILAN

Specificatie	U.M.	Valori
suprafața teren	mp	2,00
valoarea de piață unitară a terenului	euro/mp	120,00
curs de schimb	lei/euro	4,9452
valoarea de piață a terenului	lei	1.187,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reală	%	14,84%
factorul de actualizare	$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}$	6,5268

$$\sum_{k=0}^n \frac{1}{(1+a)^k}$$

Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Molesti, str. Murelor in apropierea bl.
14D, jud. Prahova (S ≈ 2.00 mp)

Redeventa minima anuala_rotunjita	181,860 lei	36,780 lei
Redeventa minima lunara_rotunjita	15,155 lei	3,065 lei

Descrierea de compozitie	Compozitie 1	Compozitie 2	Compozitie 3	Compozitie 4
Adresa	Ploiesti, str. Constantin Brancoveanu in apropierea blocului D3, jud. Prahova	Ploiesti, zona Republicii - Pista Mihai Viteazul, jud. Prahova	Ploiesti, zona Georgehe Doga, jud. Prahova	Ploiesti, zona Georgehe Doga, jud. Prahova
Tipul material	CAI 10000			
Compozitie (cantitati compozitabile)				
Pret de vanzare (euro/m2)	236,48	236,48	290,00	
Tipul de vanzare (procentaj) (efect)	efect de vanzare	efect de vanzare	efect de vanzare	efect de vanzare
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)	-13,43	-13,43	-13,00	-13,00
Pret ajustat (euro)	217,25	217,25	236,10	247,00
Grupul de proprietate imobiliara	absolut	absolut	absolut	absolut
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de vanzare	de plata	de plata	de plata	de plata
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de vanzare (cantitati compozitabile)	de plata	de plata	de plata	de plata
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de plata	de plata	de plata	de plata	de plata
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)	217,25	217,25	236,10	247,00
Ajustari pentru:				
Angajament	Ploiesti, str. Constantin Brancoveanu in apropierea blocului D3, jud. Prahova	peste mas gab	scrier	peste mas gab
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie (cantitati compozitabile) (reg)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Rezultati de calculare	de	de	de	de
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valoare (euro)				
Valoarea (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Compozitie de finisare				

CALCUL REDEVENTA TEREN INTRAVILAN

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	2,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	230,00
curs de schimb	lei/euro	4,9452
valoarea de piata a terenului	lei	2.275,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	14,84%
factorul de actualizare	$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}$	6,5268

$$\sum_{k=0}^n \frac{1}{(1+a)^k}$$

Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Ploiesti, str. Constantin Brezeanu in apropierea blocului D3, jud. Prahova (S = 2.00 mp)

Redeventa minima anuala_rotunjita	348,560 lei	70,480 lei
Redeventa minima lunara_rotunjita	29,047 lei	5,873 lei

Elemente de contabilitate	Activitate Turism Intern	Compartiment 1	Compartiment 2	Compartiment 3
Adresa	Hotel, restaurant, hotel, etc. Piaza, str. nr. nr.	Hotel, zona Democratie, str. Romania	Hotel, zona Mihai Bravu, str. Romania	Hotel, zona Mihai Bravu, str. Romania
Clasa de servicii				
Preț de vânzare (euro/zi)		270,00	370,00	370,00
Tip de servicii (servicii oferite)		oferta de servicii	oferta de servicii	oferta de servicii
Activitate (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Activitate veniturii (euro)		-13,75	-15,00	-16,3
Preț ajustat (euro)		256,25	355,00	353,70
Tipul de proprietate turistică	absolut	absolut	absolut	absolut
Activitate (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Caractere de servicii	plată integrală	plată integrală	plată integrală	plată integrală
Activitate (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Caractere de servicii	de plată	de plată	de plată	de plată
Activitate (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Caractere de servicii	nu e cald	nu e cald	nu e cald	nu e cald
Activitate (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Caractere de servicii	data evaluată	valori la data evaluării	valori la data evaluării	valori la data evaluării
Preț ajustat (euro)		261,25	360,00	358,70
Activitate parțiale				
Activitate (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Activitate veniturii (euro)		65,31	0,00	0,0
Suprafața teren proprietate (m²)	1,00	475,00	715,00	250,00
Activitate veniturii (euro)		2,36	3,67	1,2
Serviciile	intern	intern	intern	intern
Activitate (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Activitate veniturii (euro)		0,00	0,00	0,0
Restricții de construcție	liber	liber	ocupat de construcție	ocupat de construcție
Activitate (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Activitate veniturii (euro)		0,00	15,20	15,5
Forma terenului	regulată	regulată	regulată	regulată
Activitate (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Activitate veniturii (euro)		0,00	0,00	0,0
Activitate	din zona	similar	similar	similar
Activitate veniturii (euro)		0,00	0,00	0,0
Activitate	față	similar	similar	similar
Activitate (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Activitate veniturii (euro)		0,00	0,00	0,0
Activitate veniturii (euro)		18,87	18,87	18,87
Activitate veniturii (euro)		18,87	18,87	18,87
Număr activități	2	2	2	2
C.T. (1. și 2. din veniturii/activități)	0,346	0,009	0,009	0,009
Preț ajustat	266,41	371,77	371,77	371,77
Activitate veniturii (euro) (1. și 2. din veniturii/activități)				
Activitate veniturii (euro) (1. și 2. din veniturii/activități)				
Activitate veniturii (euro) (1. și 2. din veniturii/activități)				

CALCUL REDEVENTA TEREN INTRAVILAN

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	2,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	325,00
curs de schimb	lei/euro	4,9452
valoarea de piata a terenului	lei	3.214,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	14,84%
factorul de actualizare	$\sum_{k=0}^n \frac{1}{(1 + a)^k}$	6,5268
Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Ploiesti, intersectia str. Postei cu str. Praga, jud. Prahova (S = 2,00 mp)		
Redeventa minima anuala_rotunjita	492,430 lei	99,580 lei
Redeventa minima lunara_rotunjita	41,036 lei	8,298 lei

[illegible]

CALCUL REDEVENTA TEREN INTRAVILAN

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	2,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	120,00
curs de schimb	lei/euro	4,9452
valoarea de piata a terenului	lei	1.187,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	14,84%
factorul de actualizare	$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1 + a)^k}$	6,5268
Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Ploiesti, str. Marasesti in apropierea bl. 12A, jud. Prahova (S = 2,00 mp)		
Redeventa minima anuala_rotunjita	181,860 lei	36,780 lei
Redeventa minima lunara_rotunjita	15,155 lei	3,065 lei

ESTIMAREA VALORII TERENULUI

ABORDAREA PRIN PLATA

[illegible]

CALCUL REDEVENTA TEREN INTRAVILAN

100% 90% 80% 70% 60% 50% 40% 30% 20% 10% 0%

Specificatie	Unitate	Valori
suprafata teren	mp	2,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	325,00
curs de schimb	lei/euro	4,9452
valoarea de piata a terenului	lei	3.214,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	14,84%
factorul de actualizare	$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1 + r)^k}$	6,5268

<p>Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Ploiesti, str. Buna Vestire, nr.100, jud. Prahova (S = 2,00 mp)</p>		
Redeventa minima anuala_rotunjita	492,430 lei	99,580 lei
Redeventa minima lunara_rotunjita	41,036 lei	8,298 lei

ESTIMAREA VALORII TENDULUI

ABORDAREA PRIN PLATA

[illegible]

CALCUL REDEVANTA TEREN INTRAVITAL

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

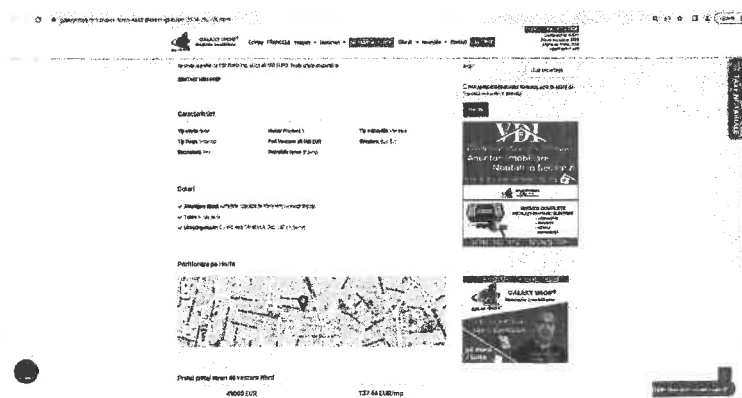
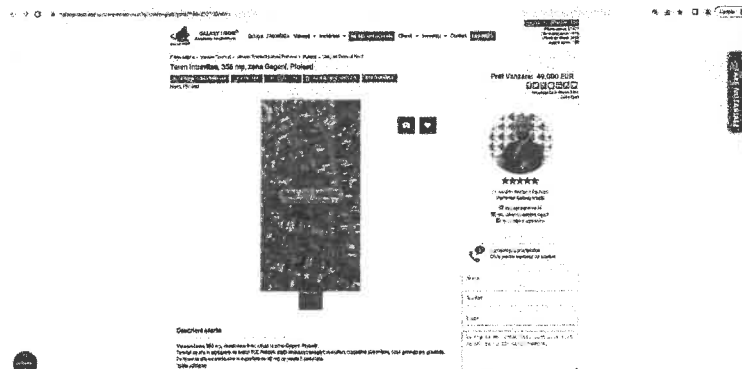
Specificatie	Unitate	Valoare
suprafata teren	mp	2,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	170,00
curs de schimb	lei/euro	4,9452
valoarea de piata a terenului	lei	1.681,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	14,84%
factorul de actualizare	$\sum_{k=0}^{n-1} \frac{1}{(1+r)^k}$	6,5268

Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Ploiesti, str. Pajurei in apropierea blocului B3, jud. Prahova (S = 2,00 mp)		
Redeventa minima anuala_rotunjita	257,550 lei	52,080 lei
Redeventa minima lunara_rotunjita	21,463 lei	4,340 lei



54





[illegible]

Suprafață teren = 1000 mp

Teren intravilan de vanzare, zona B-dul București, 1000 mp

135.000 EUR

12/21 C.P.A. BUCUREȘTI

0772 132 683

0038 90 34 11

Caracteristici

Suprafata teren	1000 mp	Categorie	Intravilan
Fonduri terestre	20 m	Construcție pe teren	
Nr Etajuri	2	Suprafata construita	
Tip teren	Comercial		

Utilitati

Apă, Canalizare, Gaz, Curent, Uștărie în apă

Alte informații

Amplasament: Oportunitate de investiție, La nivel, Acces ușor
 Distanță casa, Străzi asfaltate, Iluminat municipal, Mijloc de transport
 Mediește Supravegheată și personală utilizată pe site-ul nostru ca tri în dezvoltare.
 Pot accepta ofertă de finanțare în rate.

Localizare

Google

Trasa pe harta Lead Google Maps Ministry

Taxe notariale

Vânzare pe credit în inc. 667.831,50 Lei

Taxe case achitate: 7.402,81 lei

Valori aprox. 2017

[illegible]

marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-mihal-bravu-260-mp-mb02705

Teren intravilan de vanzare, zona Mihal Bravu, 260 mp

84.900 EUR
Pret negociabil

0722 133 663
0722 133 663

Caracteristici

Suprafata teren	260 mp	Compartiment	100 mp
Proiect de constructie	120 mp	Construcție pe teren	DA
Tip teren	1	Suprafata construita	120 mp

Descriere

Pe teren se afla o constructie construita pe teren si care este in stare de locuit.

Utilitati

Se afla Apa Caldă, Gaze, Curent, Utilitati pe teren

Alte informatii

Acestea sunt datele de vanzare ale terenului. Constructia este in stare de locuit. La vanzare este si terenul de constructie.

Taxe notariale

Valoarea pretului in lei: 84.900,00 Lei
Total taxe notariale: 5.200,00 Lei
Valoarea totala: 90.100,00 Lei

marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-marasesti-495-mp-mb02706

Teren intravilan de vanzare, zona Marasesti, 495 mp

60.000 EUR
Pret negociabil

0722 133 663
0722 133 663

Caracteristici

Suprafata teren	495 mp	Compartiment	100 mp
Proiect de constructie	80 mp	Construcție pe teren	DA
Tip teren	1	Suprafata construita	80 mp

Descriere

Pe teren se afla o constructie construita pe teren si care este in stare de locuit.

Utilitati

Se afla Apa Caldă, Gaze, Curent, Utilitati pe teren

Alte informatii

Acestea sunt datele de vanzare ale terenului. Constructia este in stare de locuit. La vanzare este si terenul de constructie.

Taxe notariale

Valoarea pretului in lei: 60.000,00 Lei
Total taxe notariale: 4.135,00 Lei
Valoarea totala: 64.135,00 Lei

Teren intravilan de vanzare, zona Enechita Vasilescu, 947 mp

130.000 EUR
Pret negociabil

0722 133 663
0722 133 663

Caracteristici

Suprafata teren	947 mp	Compartiment	100 mp
Proiect de constructie	120 mp	Construcție pe teren	DA
Tip teren	1	Suprafata construita	120 mp

Descriere

Pe teren se afla o constructie construita pe teren si care este in stare de locuit.

Utilitati

Se afla Apa Caldă, Gaze, Curent, Utilitati pe teren

Alte informatii

Acestea sunt datele de vanzare ale terenului. Constructia este in stare de locuit. La vanzare este si terenul de constructie.

Taxe notariale

Valoarea pretului in lei: 130.000,00 Lei
Total taxe notariale: 7.225,00 Lei
Valoarea totala: 137.225,00 Lei

marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-democratiei-473-mp-mb03468

Teren intravilan de vanzare, zona Democratiei, 473 mp

130.000 EUR
Pret negociabil

0722 133 663
0722 133 663

Caracteristici

Suprafata teren	473 mp	Compartiment	100 mp
Proiect de constructie	120 mp	Construcție pe teren	DA
Tip teren	1	Suprafata construita	120 mp

Descriere

Pe teren se afla o constructie construita pe teren si care este in stare de locuit.

Utilitati

Se afla Apa Caldă, Gaze, Curent, Utilitati pe teren

Alte informatii

Acestea sunt datele de vanzare ale terenului. Constructia este in stare de locuit. La vanzare este si terenul de constructie.

Taxe notariale

Valoarea pretului in lei: 130.000,00 Lei
Total taxe notariale: 7.225,00 Lei
Valoarea totala: 137.225,00 Lei

Opportunitate-Teren Ploiesti 800 mp- Intravilan construit

140.000 €
Pret negociabil

0722 133 663
0722 133 663

Caracteristici

Suprafata teren	800 mp	Compartiment	100 mp
Proiect de constructie	120 mp	Construcție pe teren	DA
Tip teren	1	Suprafata construita	120 mp

Descriere

Pe teren se afla o constructie construita pe teren si care este in stare de locuit.

Utilitati

Se afla Apa Caldă, Gaze, Curent, Utilitati pe teren

Alte informatii

Acestea sunt datele de vanzare ale terenului. Constructia este in stare de locuit. La vanzare este si terenul de constructie.

Taxe notariale

Valoarea pretului in lei: 140.000,00 Lei
Total taxe notariale: 7.225,00 Lei
Valoarea totala: 147.225,00 Lei

marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-mihal-bravu-715-mp-mb02707

Teren intravilan de vanzare, zona Mihal Bravu, 715 mp

330 EUR/mp
Pret negociabil

0722 133 663
0722 133 663

Caracteristici

Suprafata teren	715 mp	Compartiment	100 mp
Proiect de constructie	120 mp	Construcție pe teren	DA
Tip teren	1	Suprafata construita	120 mp

Descriere

Pe teren se afla o constructie construita pe teren si care este in stare de locuit.

Utilitati

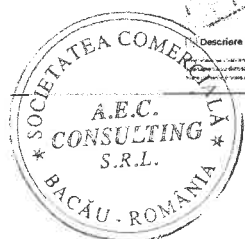
Se afla Apa Caldă, Gaze, Curent, Utilitati pe teren

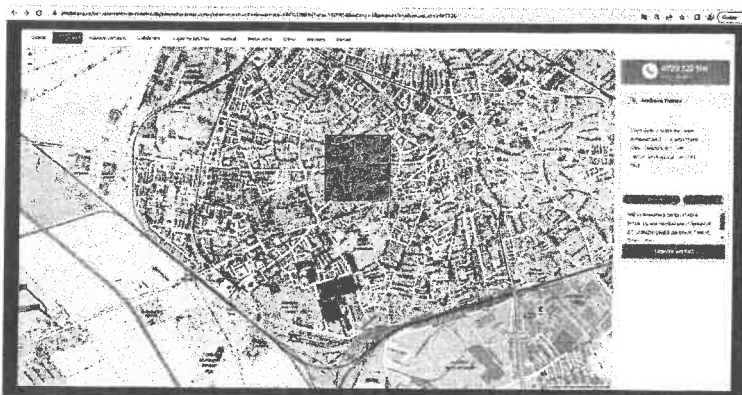
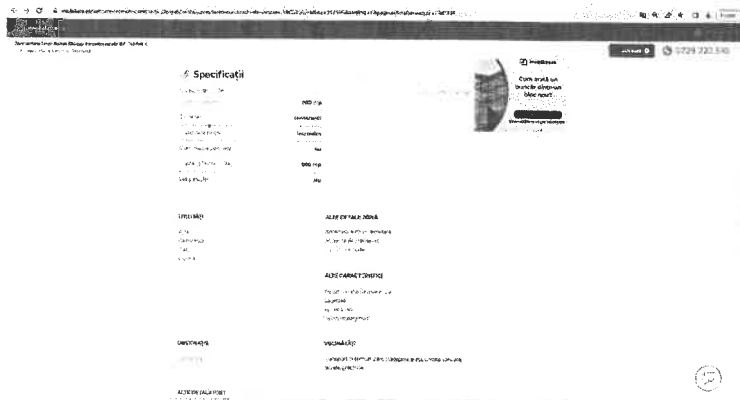
Alte informatii

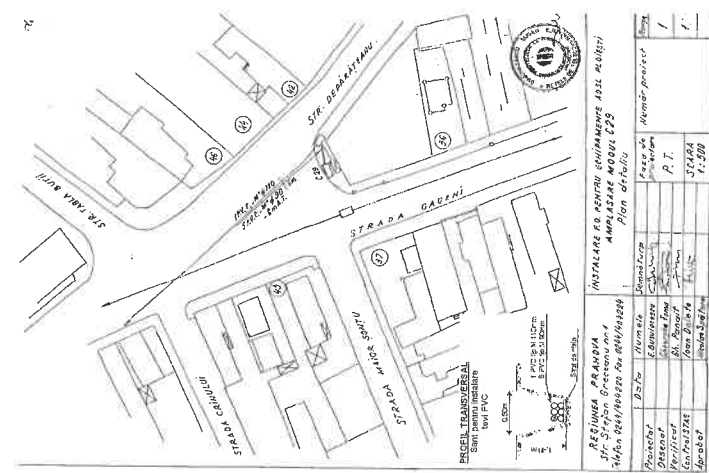
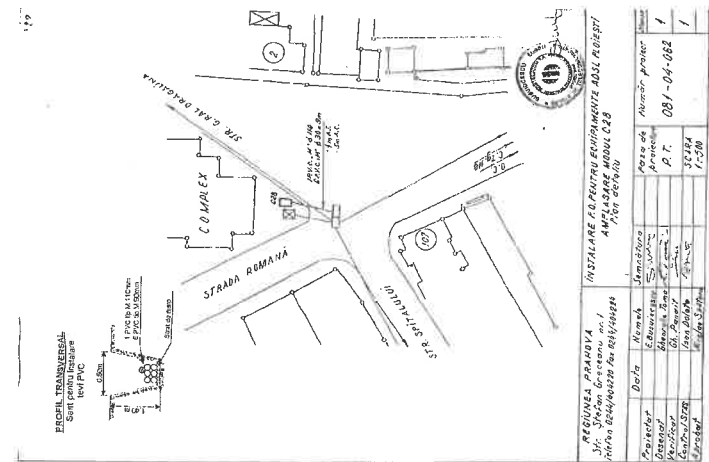
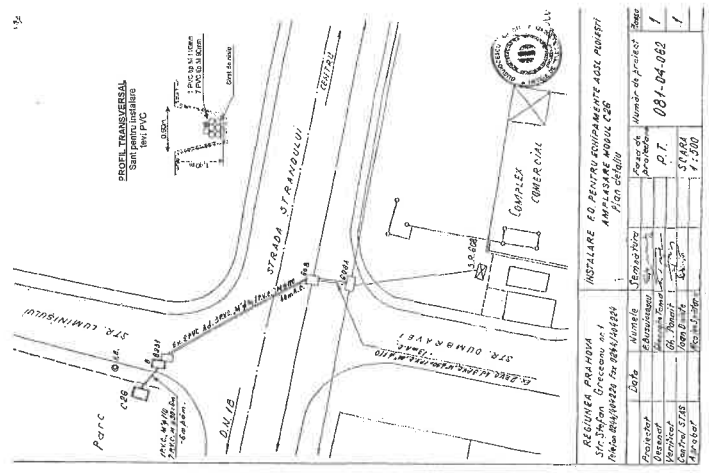
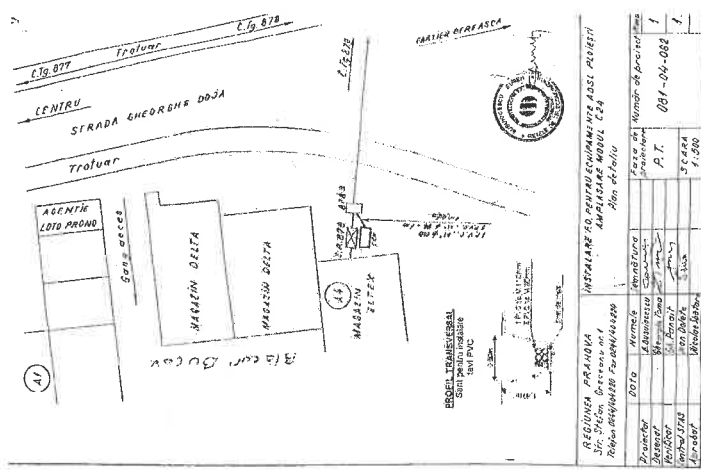
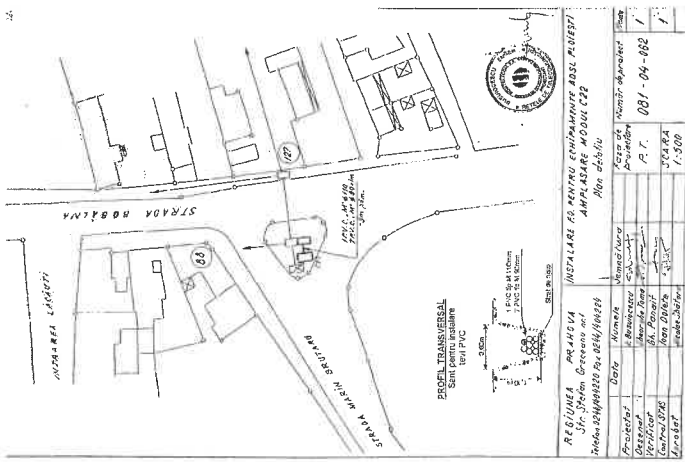
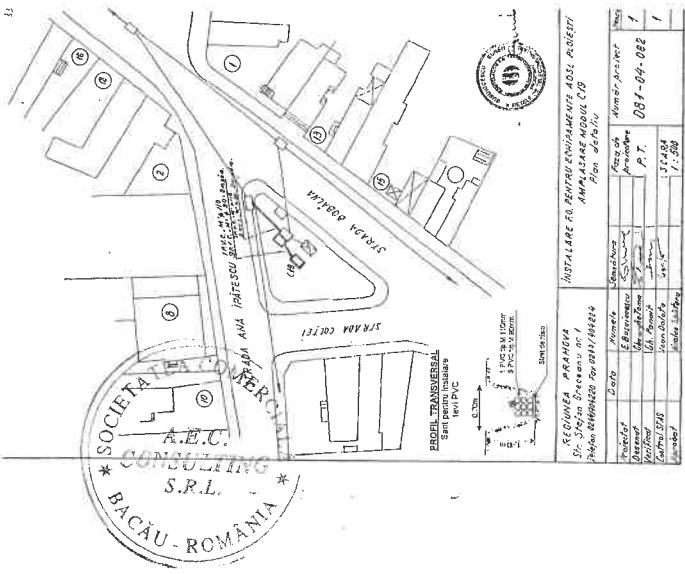
Acestea sunt datele de vanzare ale terenului. Constructia este in stare de locuit. La vanzare este si terenul de constructie.

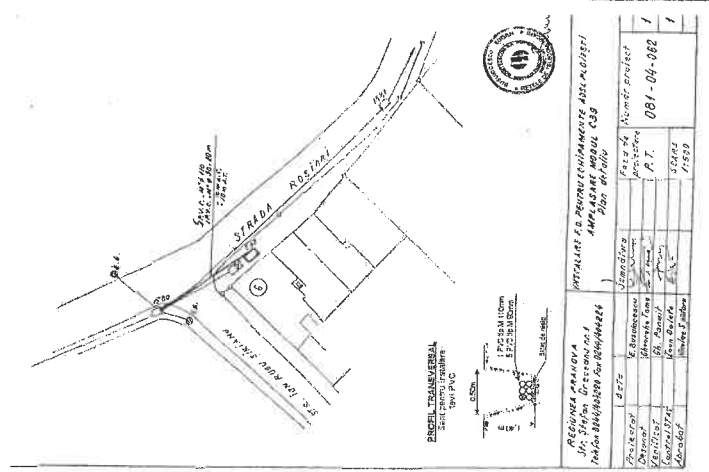
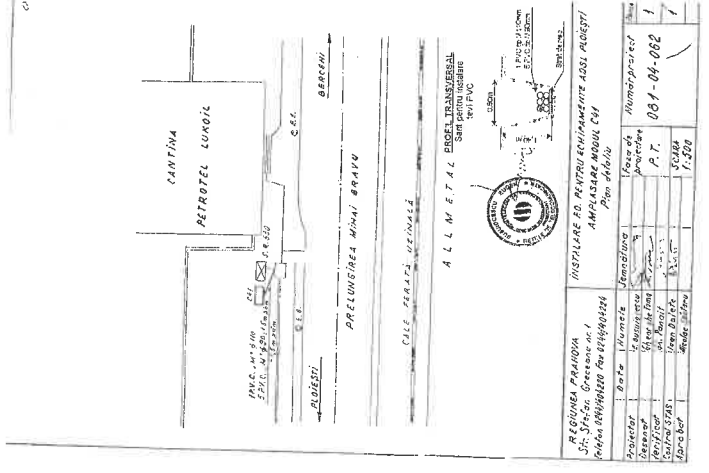
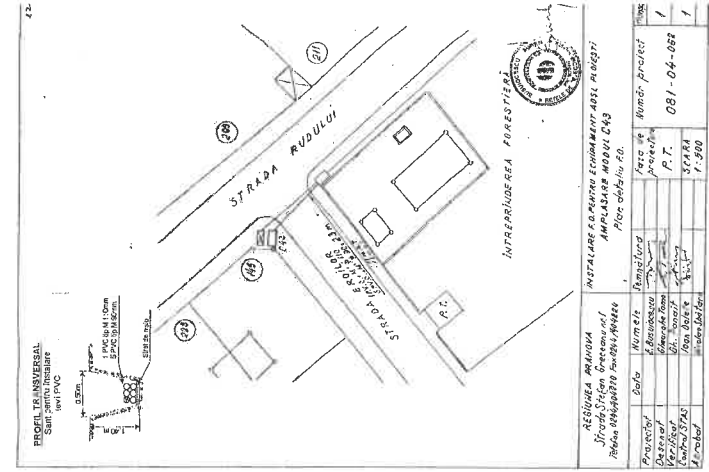
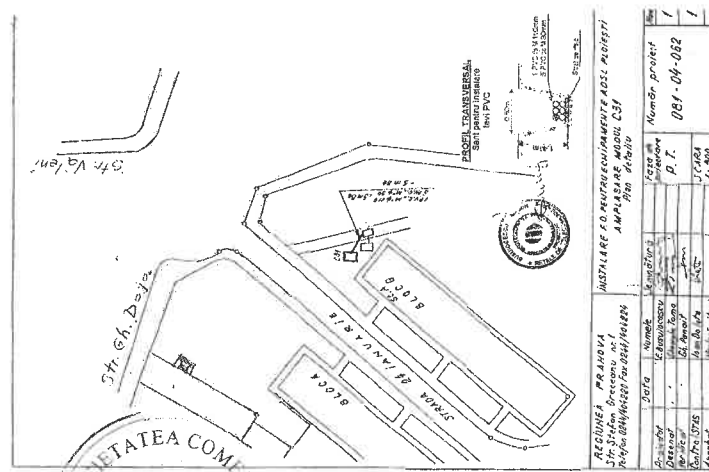
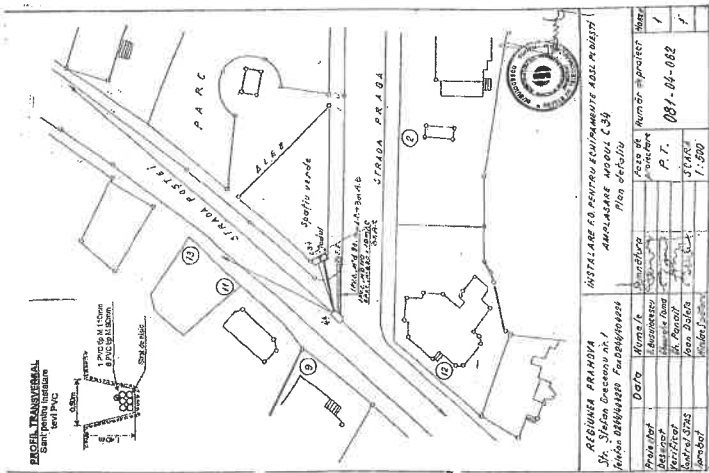
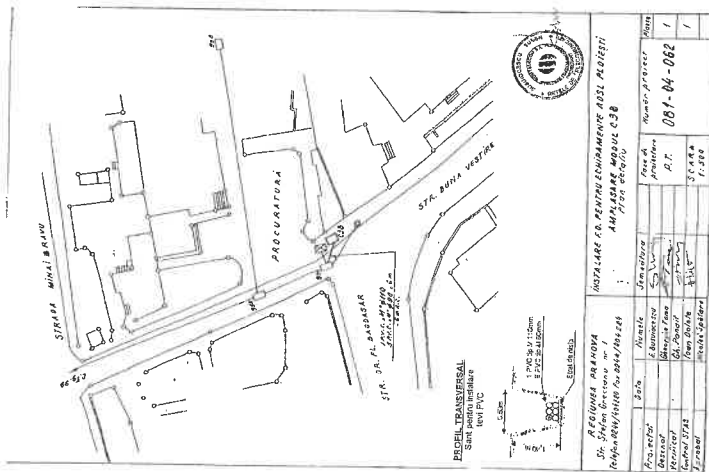
Taxe notariale

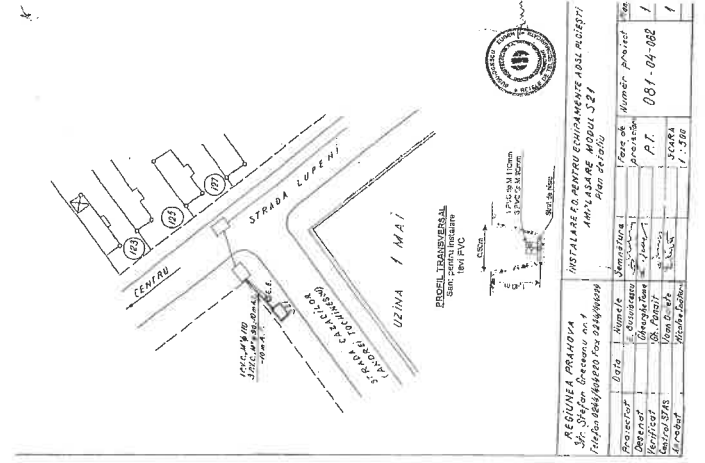
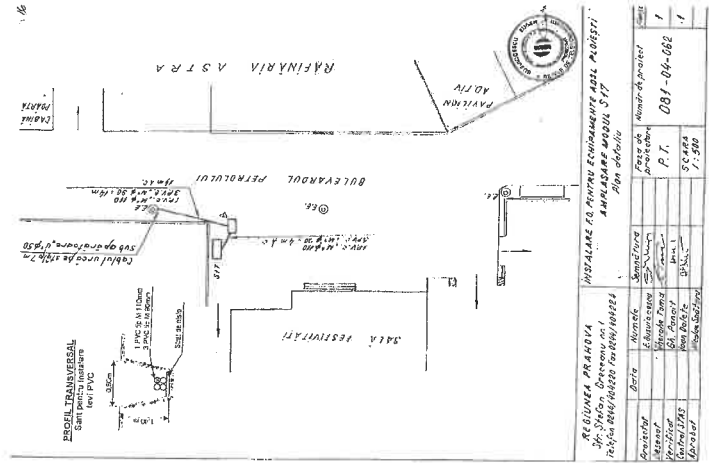
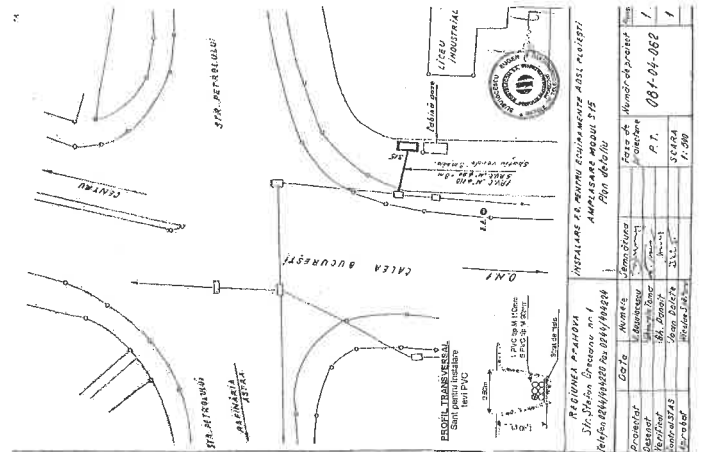
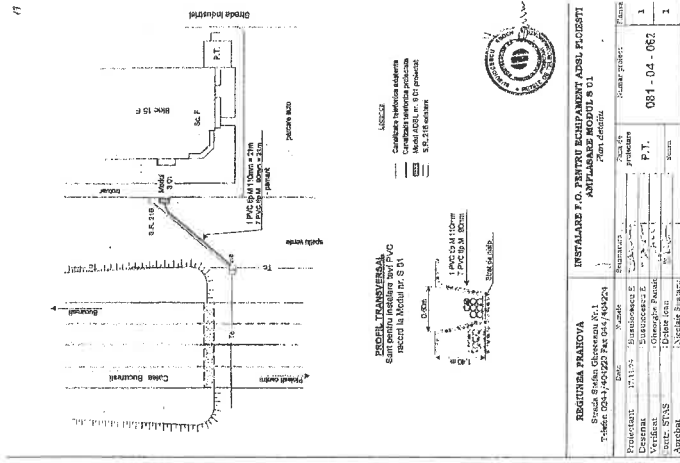
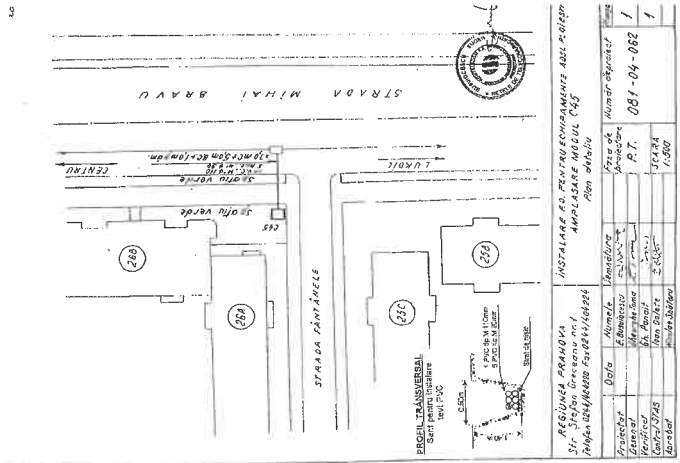
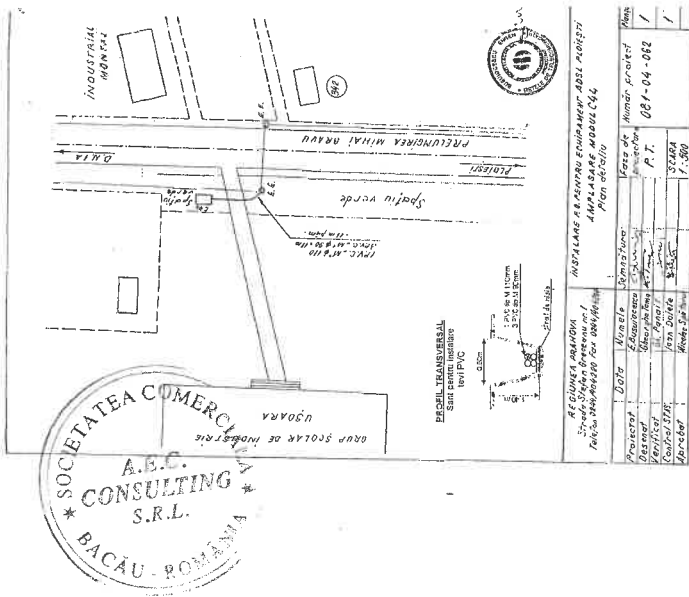
Valoarea pretului in lei: 330.000,00 Lei
Total taxe notariale: 7.225,00 Lei
Valoarea totala: 337.225,00 Lei











Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local, cu sediul in Ploiesti, B-dul Republicii nr.2, judetul Prahova, reprezentat prin dl Emil Calota, primar al Municipiului Ploiesti, in calitate de concedent, pe de o parte,

[illegible]

Prezentul act adițional s-a încheiat în 2 exemplare astăzi 01.10.2007.

Concedent,
Consiliul Local al
Municipiului Ploiești

Director, Serviciu, Valonificare Patrimoniu Viorica Patrascu

Compartmentul Inchirieri Concessionari

Director Economic,
Nicoleta Craciunoiu

izdat Serviciul Contencios si Legislatie Speciala.

8 JAN 2003

ACT ADITIONAL NR. 4
la contractul de concesiune nr. 13262/13.12.2006
încheiat astăzi

În baza Procesului Verbal al ședinței din data de 03.12.2021 a Comisiei de specialitate nr. 2 – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale din data de 03.12.2021, înmărmare cererii nr. 21580/29.09.2021.

infra:

și
S.C. Telecom Romania Comunicatii S.A., cu sediul în Piața Pieștii Libere nr. 3-5, Cluj-Napoca, județul Cluj, în calitate de
reprezentant, reprezentant prin Primar, domnul Liviu Volosencu, pe de o parte,
și
Municipalitatea Ploiești, cu sediul în Ploiești, Piața Eroilor nr.1A, în calitate de
concedent, reprezentat prin Primar, domnul Andrei Voiculescu, pe de o parte,
au încheiat la data 12.05.2008 următorul contract:

a intervenit prezentul act adițional prin care se modifică și completează prevederile contractului de concesiune nr. 13262/13.12.2005.

c) Capitolul III. TERMENUL din contractul de concesiune nr. 13262/13.12.2006, se completează cu un nou alineat „(2)” care va avea următorul conținut:

” (2) - Durata concesiunii se prelungește până la data de 13.06.2022.”

„Redevanța aferenței perioadei 13.12.2021-13.06.2022 este de 4071,61 lei (la nivelul anului 2021). Conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 12/2007, redevanța se va actualiza anual cu indicele de inflație. Nu s-a putut alătura devenței va fi comunicat concesionarului printr-o modificare, fără a se putea încadra în condițiile legale.”

aditional, în

Concesionar,
SC-Romtelecom S.A.

Concendent,
Compartmental
Inchirici Convent?

CONCESSIONARI
Caffè & Tea

7

三

19

ACT ADIȚIONAL NR. 7
la contractul de concesiune nr. 13262/13.12.2006
Încheiat astăzi _____

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. _____/_____,
între:

Municipiul Ploiesti, cu sediul în Ploiesti, Piata Eroilor nr. 1A, în calitate de
concedent, reprezentat prin Primar, domnul Andrei Liviu Volosevici, pe de o parte

și

S.C. Orange România Communications S.A., cu sediul social în Bucuresti,
Calea Victoriei, nr. 35, sector 1, CUI 427320, reprezentata prin domnul Florin
Zaharia în calitate de Supervizor Spatii Inchiriate România și doamna Daniela Sima
în calitate de Specialist Spații Inchiriate România, în calitate de concesionar, pe de
altă parte,

a intervenit prezentul act adițional prin care se modifică și completează
prevederile contractului de concesiune nr. 13262/13.12.2006, după cum urmează:

1) Cap. II, art. 1, primul alineat, din contractul de concesiune se modifica si va avea
următorul conținut:

„Art. 1. Obiectul contractului de concesiune îl reprezintă concesionarea
terenului ce aparține domeniului public în suprafață de 76 mp., în scopul instalării
unor echipamente digitale identificate în anexa nr. 1 (s-a eliminat poziția nr. 29
aferenta amplasamentului situat în str. Mihai Bravu nr. 235 și s-a diminuat suprafața
amplasamentelor de la pozițiile 7 și 20 de la 4 mp. la 2 mp.) și planul de amplasare
anexa nr. 2 la contractul de concesiune”

2) Cap. III. Art. 2 din contractul de concesiune, se completează cu un nou alineat
„(5)” care va avea următorul conținut:

„(5) – Durata concesiunii se prelungește cu 5 ani, până la data de **13.11.2027.**”

3) Cap. IV. Redevența - art. 3 din contractul de concesiune se completează cu un nou
alineat care va avea următorul conținut:

„Începând cu data de **14.11.2022** redevența anuală este de 12.183,19 lei/an.

Redevența se va actualiza anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul
Național de Statistică. Noul quantum al redevenței va fi comunicat concesionarului
printr-o notificare, fără a se mai încheia act adițional.

Plata redevenței se va efectua de către concesionar pe toată durata contractului
de concesiune, anual, până la data de 15 a ultimei luni din primul trimestru al anului
pentru care se efectuează plata.

Prin excepție, pentru perioada 14.11.2022-31.12.2022 redevența se va calcula
proporțional cu această perioadă și se va achita până la 15.12.2022. ”

4) Cap. V. Plata Redevenței, Art. 4.1. se modifica si va avea următorul conținut:

„4.1. Plata redevenței se face în contul Municipiului Ploiești (cod de înregistrare fiscală (C.I.F.) 2844855) - RO39TREZ52121A300530XXXX deschis la Trezoreria Ploiești.”

5) Cap. VII. partea A Obligațiile concesionarului, Art. 7 se completează cu două alineate care vor avea următorul conținut:

„ 7.10. Concesionarul va achita contravaloarea cheltuielilor aferente efectuării raportului de evaluare a terenului, în suma de 3420 lei, în termen de 30 de zile de la data încheierii prezentului act adițional, în contul Municipiului Ploiești (cod de înregistrare fiscală (C.I.F.) 2844855) – RO09TREZ24A510103200130X deschis la Trezoreria Ploiești.”

„ 7.11. Concesionarul are obligația să curețe echipamentele digitale stradale de afișe și de graffiti și să întrețină curățenia, în jurul echipamentelor. ”

6) Restul clauzelor contractuale prevăzute în contractul de concesiune nr. 13262/13.12.2006, rămân neschimbate.

7) Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de concesiune nr. 13262/13.12.2006 și s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT
MUNICIPIUL PLOIESTI
PRIMAR,
Andrei Liviu Volosevici

CONCESIONAR,
S.C.Orange România Communications S.A
Supervizor Spații Închiriate România,
Florin Zaharia

Direcția Economică,
Director Executiv,
Nicoleta Crăciunoiu

Specialist Spații Închiriate România,
Daniela Sima

Vizat,
Serviciul Juridic - Contencios, Contracte

Direcția Gestiune Patrimoniu
Director Executiv,
Carmen Daniela Bucur

Șef Serviciu,
Viorica Pătrașcu

Întocmit:
Cristina –Denisa Trofin