

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____

privind încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren de 30,56m², cota indiviza din terenul în suprafață de 511 mp, număr cadastral 132754, Carte funciară 132754 situat în Ploiești, str. General Vasile Milea nr.9, bl.B4,parter

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Marcu Valentin, Tudor Aurelian-Dumitru, Frusina Nicolae-Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Ștefan Alexandru, Vîscan Robert-Ionuț, precum și Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 274/29.08.2022 la Direcția Gestiune Patrimoniu, privind aprobarea încheierii unui contract de suprafață pentru suprafața de teren de 30,56mp, cota indiviza din terenul în suprafață de 511 mp, număr cadastral 132754, Carte funciară 132754, situat în Ploiești, str. General Vasile Milea nr.9, bl.B4,parter;

Conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.267 din 29.11.2006 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești – Anexa 4, poziția 182 - terenul în suprafață de 30.56 m², cota indiviza din terenul în suprafață de 511m², aferent spațiului comercial, număr cadastral 132754, Carte funciară 132754, situat în Ploiești, str.General Vasile Milea nr.3, bl.B1, parter, aparține domeniul privat al municipiului Ploiești;

Având în vedere cererea domnilor Chircu Corneliu și Gurău Adrian, înregistrata la Municipiul Ploiești sub nr.20649/15.09.2021;

Având în vedere procesele verbale din data de 19.11.2021, din data de 04.08.2022 și din data de 26.08.2022, precum și avizul din data de 26.08.2022 ale Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

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

În temeiul prevederilor art.196 alin. (1) lit. a), art.354 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Aprobă modificarea poziției 182 din Anexa nr.4 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006, în sensul că adresa poștală este str. General Vasile Milea nr.9, bl.B4, parter, în loc de str. General Vasile Milea nr.9, bl.B1, parter.

Art.2 Însușește raportul de evaluare nr. A.E.C. 724/30.06.2022, întocmit de către S.C. AEC CONSULTING S.R.L, pentru terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, în suprafață de 30,56 m², cota indiviza din terenul în suprafață de 511 mp, aferent spațiului comercial, număr cadastral 132754, Carte funciară 132754, situat în Ploiești, str. General Vasile Milea nr.9, bl.B4, parter, constituie Anexa nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Stabilește valoarea sumei datorate pentru folosința terenului în suprafață de 30,56 m², cota indiviza din terenul în suprafață de 511 mp, număr cadastral 132754, Carte funciară 132754, aferent spațiului comercial – proprietatea domnilor Chircu Corneliu și Gurău Adrian, situat în Ploiești, str. General Vasile Milea nr.9, bl.B4, parter, la suma de **368,33 lei/lună**.

Art.4 Aprobă încheierea unui contract de superficie între Municipiul Ploiești și domnul Chircu Corneliu și domnul Gurău Adrian, ambii căsătoriți, pentru folosința terenului în suprafață de 30,56 m², cota indiviza din terenul în suprafață de 511 mp, număr cadastral 132754, Carte funciară 132754, situat în Ploiești, str.General Vasile Milea nr.9, bl.B4, parter, identificat conform planului de amplasament și delimitare, care constituie Anexa nr.2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

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

b) Domnul Chircu Corneliu și domnul Gurău Adrian vor achita contravaloarea folosinței suprafeței de teren, în sumă de **368,33 lei/lună**, pe toată durata contractului de superficie. Suma se va actualiza anual cu indicele de inflație comunicat de către Institutul Național de Statistică;

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

d) Domnul Chircu Corneliu și domnul Gurău Adrian au obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului și cele ocazionate cu perfectarea contractului de superficie.

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

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

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

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. 724 /30.06.2022



RAPORT DE EVALUARE

REVIZUIT

inlocuieste si anuleaza raportul de evaluare

Nr. AEC 516/06.05.2022

TEREN INTRAVILAN, N.C. 132754, C.F. 132754, S = 30,56 mp

PLOIESTI, STR. GEN. VASILE MILEA, NR. 9, BL. B4, PARTER, JUD. PRAHOVA

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

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL PLOIESTI

CLIENT:

U.A.T. PLOIESTI

UTILIZATOR DESEMNAT:

U.A.T. PLOIESTI

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

Iunie 2022





Catre,

U.A.T. PLOIESTI

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat al lotului de teren intravilan, N.C. 132754, C.F. 132754, reprezentind cota indiviza de 30/511 din terenul aferent spatiului comercial cu N.C. 132754-C1-U6, in suprafata de 30,56 mp, amplasat in Ploiesti, str. Gen. Vasile Milea , nr. 9, bl. B4, parter, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al Municipiului Ploiesti.

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

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

Inspectia pe teren, actualizarea si documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare, s-au desfășurat în data de 09.03.2022.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 09.03.2022.

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

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.

Clientul evaluarii: U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova

Proprietar: MUNICIPIUL PLOIESTI

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

Subiectul evaluat: Teren intravilan, N.C. 132754, C.F. 132754, reprezentind cota indiviza de 30/511 din terenul aferent spatiului comercial cu N.C. 132754-C1-U6, in suprafata de 30,56 mp, amplasat in Ploiesti, str. Gen. Vasile Milea, nr. 9, bl. B4, parter, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al Municipiului Ploiesti.

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

Data evaluarii: 09.03.2022

Curs valutar BNR la data evaluarii: 4,9490 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluarii:

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 si valoarea minima a redeventei (superfíciei) activului supus evaluarii, ce apartine domeniului privat al Municipiului Ploiesti, jud. Prahova, la data de 09.03.2022, estimata prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, sunt prezentate in detaliu in tabelele anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare estimata	
Teren intravilan, N.C. 132754 - Mun. Ploiesti, str. Gen. Vasile Milea, nr. 9, bl. B4, parter, jud. Prahova (= 30,56 mp)	74.106 lei	14.974 €
Redeventa (superficie) minima anuala	4.420,00 lei	893,00 €
Redeventa (superficie) minima lunara	368,33 lei	74,42 €

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

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

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Nota 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 experizant 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 si competenta evaluatorului: Raportul de evaluare a fost intocmit de catre A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581, prin Arbanas - Mocanu Vasile - Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022.

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

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

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorul lucrarii.

1.4. Obiectul evaluarii

Obiectul lucrarii il constituie terenul intravilan, N.C. 132754, C.F. 132754, reprezentind cota indiviza de 30/511 din terenul aferent spatiului comercial cu N.C. 132754-C1-U6, in suprafata de 30,56 mp, amplasat in Ploiesti, str. Gen. Vasile Milea , nr. 9, bl. B4, parter, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al Municipiului Ploiesti.

1.5. Scopul evaluării

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului privat al mun. Ploiesti, in vederea stabilirii cuantumului redeventei (superfíciei). Prezenta lucrare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

1.6. Definirea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

- Conform SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general): „**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

Data estimării valorii este 09.03.2022.

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 09.03.2022, respectiv: 1 euro = 4,9490 lei/euro.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale.

Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine U.A.T. Ploiesti. Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia - de a stapani, folosinta - de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia - de a dispune de bun.

Din informatiile date de client, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fata, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de mostenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atributii fundamentale ale statului, respectiv obligatiei legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept si de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către client, care este și proprietar, următoarele documente: H.C.L. 267/29.11.2006 cu Anexa 4 la H.C.L. 267/2006, Extras de carte funciara nr. cerere 4011/13.01.2022 și Planul de amplasament și delimitare a imobilului. Expertul evaluator nu a avut la dispoziție alte documente care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusa 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;
- locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta ca locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund documentelor de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinută cu responsabilitate și ca se aplică un management competent al acesteia;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, structurii construcției, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietății corespunde granițelor și nu există nicio servitute în afara celor descrise în raport;
- din informațiile detinute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietăților analizate sau proprietăților vecine. Nu am avut cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea este estimată în ipoteza ca nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior ca există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietățile în cauză).
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- se consideră ca proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunoștința de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plată integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere 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 nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiecțiile și estimările continuate 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 certificat de urbanism pentru etrenul supus evaluării. În lipsa certificatului de urbanism și având în vedere faptul ca terenul este acoperit de o construcție, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este construibil, conform regimului tehnic și economic al zonei, în baza PUG mun. Ploiesti;
- identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de proprietar;
- terenul este intabulat în C.F. 132754, este liber de sarcini;
- evaluatorul nu are cunoștința despre existența vreunei restricții privind construirea pe acest teren, de rețele de utilități există pe teren sau alte restricții. Evaluarea s-a făcut în ipoteza în care terenul este liber pentru construire;
- 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 Ploiesti asupra bunului subiect s-a făcut în ipoteza ca dreptul de proprietate asupra acestuia aparține în totalitate Municipiului Ploiesti.

1.10. Declaraarea conformitatii cu SEV

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR – editia 2022:

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

1.11. Natura si surselor informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

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

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

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

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

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

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

1.12. Clauzele de neprivatare si responsabilitatea catre terti

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

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

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

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

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

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

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

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare este un terenul intravilan N.C. 132754, C.F. 132754, in suprafata de 30,56 mp, reprezentand cota indiviza din terenul de sub blocul B4, amplasat in Ploiesti, str. Gen. Vasile Milea, nr. 9, parter, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al Municipiului Ploiesti.

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

- H.C.L. 267/2006;
- Extras CF nr. cerere 4011/13.01.2022 si Plan de amplasament si delimitare a imobilului.

Conform Extrasului de Carte Funciara, proprietatea imobiliara cu nr. cadastral 132754 din Ploiesti, Gen. Vasile Milea, nr. 9, parter, jud. Prahova, este libera de sarcini. Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate. A fost evaluat intregul drept de proprietate apartinand U.A.T. Ploiesti care se presupune ca au intregul drept de proprietate: posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietatii imobiliare.

2.3. Aspecte economico - sociale

Municipiul Ploiesti, sedinta judetului Prahova, este situat la 60 km de Bucuresti, pe coordonatele geografice de exceptie, aria sa fiind strabatuta de meridianul de 26 grade, ce imparte continentul european in aproximativ doua parti egale, iar partea de nord intanzandu-se pana aproape de paralela de 45 de grade, elemente ce determina aspectul temperat-continental al climei. Localitatile cu care se

invecineaza: la nord - orasul Baicoi si comuna Blejoi, la sud - comunele Barcanesti si Brazi, la est - comunele Bucov si Berceni, la vest - satul Negoiesti si comuna Targisorul Vechi.

Aspectul solului si subsolului este determinat de asezarea sa pe structurile vechiului con de dejectie al raului Prahova. Ploiestiul se gaseste in apropierea marii regiuni viticole Dealu Mare - Valea Calugareasca si are acces direct la Valea Prahovei, cea mai importanta zona de turism montan din Romania.

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

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

In judetul Prahova sunt operationali 15.660 agenti economici, reprezentand circa 32% din numarul unitatilor active ale Regiunii Sud Muntenia si cca. 3,3% din totalul unitatilor din Romania. In ceea ce priveste distributia intreprinderilor pe clase de marime, in judetul Prahova, sunt predominante microintreprinderile (0-9 salariati), detinand o pondere de 85,8% din numarul total al unitatilor active. Intreprinderile mici si mijlocii reprezinta 13,6%, iar cele mari (peste 250 de salariati) doar 0,6%. Structura economica a judetului Prahova este caracterizata de dominarea industriei. Complexa si diversificata, industria este reprezentata prin toate ramurile ei insa ponderea cea mai mare in productie industrială o detine ramura prelucrării țiteiului, urmată de cea a industriei alimentare, a băuturilor și tutunului, mașini și echipamente, chimică și prelucrarea cauciucului, extractivă, textile și produse textile, metalurgie, construcții metalice și produse din metal (usiv mașini, utilaje și instalații), prelucrarea lemnului (inclusiv mobilier), alte produse din minerale nemetalice, celuloză, hârtie, carton și poligrafie și alte activități industriale.

Poziționarea județului în vecinătatea municipiului București și ponderea ridicată a personalului calificat au determinat unele companii străine să realizeze investiții în condiții avantajoase. Datorită politicii coerente de atragere a capitalului străin pe teritoriul județului își desfășoară activitatea firme precum: UNILEVER, TIMKEN, COCA COLA, UPC, MOL, LUKOIL, OMV, LA FESTA, INTERBREWEFES BREWERY, BRITISH AMERICAN TOBACCO, CRAMELE PRAHOVA HALEWOOD, YAZAKI, JOHNSON CONTROLS, S.C. CALSONIC KANSEI ROMANIA S.R.L etc.. De asemenea, pentru a corespunde celor mai înalte cerințe ale comerțului modern și standardelor europene de comercializare și expunere, și-au consolidat prezența marile magazine comerciale de tip hipermarket: METRO CASH&CARRY, PRAKTIKER, CARREFOUR, BRICOSTORE, SELGROS, KAUFAND, INTERHOME de tip supermarket: BILLA, INTERREX, PROFI, PENNY și de tip mall: WINMARKT și PRIMĂVARA. Județul Prahova este situat într-o zonă în care legumicultura, pomicultura, viticultura și zootehnia reprezintă activități economice importante. Obiectivul fundamental care stă la baza desfășurării activității în agricultură îl reprezintă redresarea și asigurarea condițiilor pentru relansarea agriculturii, în concordanță cu potențialul natural, economic și uman de care dispune județul Prahova, în scopul asigurării securității alimentare a populației și crearea disponibilului pentru export.

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

Orașul a rămas ancorat în această industrie, cu preponderență în industria extractivă de prelucrare a țițeiului și industrii legate de această ramură (construcții de mașini, echipamente electrice, întreținere, etc.).

În raport cu cifra de afaceri această ramură a industriei ocupă primul loc cu 39,6 % și este urmată la mare distanță cu doar 17,7 % de industria alimentară a băuturilor și a tutunului și cu 14,5 % energia electrică și termică, gaze și apă. Urmează apoi industria de mașini și echipamente, industria construcțiilor metalice și a produselor din metal, industria chimică și a fibrelor sintetice și artificiale, industria de prelucrare a cauciucurilor și a maselor plastice, industria lemnului și a produselor din lemn, celulozei, hârtiei și cartonului, industria altor produse din minerale nemetalice, industria mobilei, industria mijloacelor de transport, industria pielăriei și încălțămintei, industria metalurgică, edituri, tipărirea, reproducerea înregistrărilor pe suport și industria textilă și a produselor textile. În concluzie la 60 de kilometri de București găsești un oraș care se poate lăuda cu una dintre piețele imobiliare secundare cu potențial mare din sudul țării. Marele său atu s-a dovedit a fi de-a lungul anilor poziționarea geografică ce a dus la dezvoltarea unui nod de transport important la nivelul său. Are deschidere atât către regiunea Moldovei, cât și către Transilvania. Nu doar că ajungi de aici în centrul Bucureștiului în mai puțin de o oră și jumătate, dar faci doar trei ore până la vama Ruse și ai acces direct la unul dintre cele mai ambițioase proiecte de infrastructură rutieră în construcție, care își propune să lege Capitala cu punctul de frontieră Borș. Toate acestea au cântărit greu în fața investitorilor din sectorul industrial și logistic, dar și-au adus aportul și la dezvoltarea mai multor zone de pe piața imobiliară locală. În ultimii ani, Ploieștiul s-a extins continuu pe segmentul rezidențial nou, dar a atras și investiții semnificative pe zona de retail.

2.4. Descrierea proprietatii si a zonelor de amplasare

Terenul ce face obiectul evaluarii este situat in zona ultracentrala a municipiului Ploiesti, pe str. Gen. Vasile Milea, nr. 3, jud. Prahova, in vecinatatea Primariei mun. Ploiesti si reprezentinta cota indiviza de 30/511 din terenul aferent spatiului comercial cu N.C. 132754-C1-U6. Zona are caracter preponderent rezidential si comercial. Accesul pe proprietate este direct din str. Gen. Vasile Milea, strada cu un sistem rutier asfaltat cu o banda de mers pe sens. Zona este populată, locuitorii fiind, în general persoane cu venituri ridicate. Atât traficul pietonal cat si cel rutier au un grad de intensitate ridicat.

Artere importante de circulatie in apropiere:

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

Caracterul edilitar al zonei:

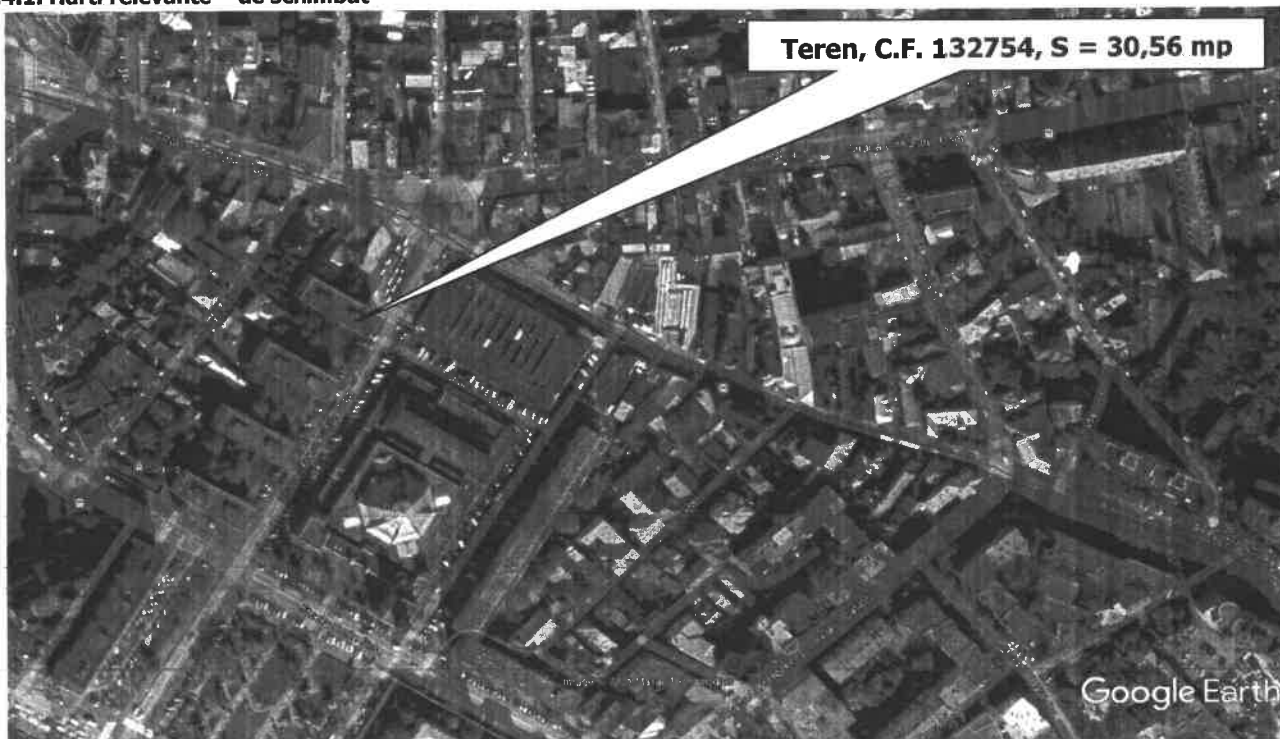
- Imobile rezidentiale si comerciale.
- In zona se afla:
 - o Retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
 - o Unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri;
 - o Unitati de invatamant;
 - o Unitati medicale;
 - o Institutii de cult;
 - o Cu sedii de banci;
 - o Parcuri;
 - o Muze;
- Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei:
 - Rețea urbană de energie electrica

- Retea urbana de apa
- Retea urbana de gaze
- Retea urbana de canalizare
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta ultracentrala. Amplasare foarte buna. Dotari si retele edilitare foarte bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.

2.4.1. Harti relevante – de schimbat



2.5. Descrierea terenului

Terenul subiect cu N.C. 132754, C.F. 132754, in suprafata de 30,56 mp, reprezentind cota indiviza de 30/511 din terenul aferent spatiului comercial cu N.C. 132754-C1-U6 si face parte din domeniul privat al Municipiului Ploiesti. Acesta este plan, are o forma regulata si dispune de toate utilitatile zonei, respectiv energie electrica, apa, canalizare, gaz metan, fiind acoperit de o constructie – spatiu comercial, situat pe str. Gen. Vasile Milea. Accesul la proprietatea subiect evaluata se realizeaza direct din str. General Vasile Milea, nr. 9, strada asfaltata.

GALERIE FOTO

Teren intravilan, in cota indiviza din terenul de sub spatiu comercial cu N.C. 132754-C1-U6, str. Gen. Vasile Milea, nr. 9, bl. B4, parter N.C. 132754, C.F. 132754, S = 30,56 mp



2.5. Analiza pietei

2.5.1. Date generale ale pietei imobiliare

O piata imobiliara poate fi definita ca interactiunea dintre persoane fizice sau entitati care schimba drepturi de proprietate pe alte active, de obicei bani. Pietele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potentialul de a genera venit, caracteristicile

locatarilor tipici, atitudinile și motivatiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participa la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, pietele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele 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 prețurile 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 depins 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 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 ANCPPI).

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;
- Scăderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;

- Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
- Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
- Incetinirea creșterii cererii de apartamente;
- Menținerea ridicată 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;
- 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;
- Scaderea ofertei existente în piața secundară;
- Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
- 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 chiriilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarcă schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem online, 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 chirie sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piață

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții. Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone ultracentrale, zona A a orașului Ploiești**, având un grad de construire de peste 80%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (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 vânzărilor, 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.
- cotații oferte de piață la terenuri în zona subiectului: 450 - 650 euro/mp.

Piața imobiliară este o piață activă.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

"Conform standardelor de evaluare SEV 2020, CMBU este definită ca "utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare". Analiza CMBU se realizează, de obicei, atât pentru terenul considerat liber cât și pentru proprietatea construită, așa cum se afla ea la momentul evaluării.

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

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piața informații referitoare la terenuri libere amplasate în mun. Ploiești, jud. Prahova, zona în care este amplasată proprietatea imobiliară supusă evaluării. Pe baza analizei de piață efectuate am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

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

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială	da	da	da	Da
Rezidențială	da	da	da	Da

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

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 piață sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a

demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la proprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri.

Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele:

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

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

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

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

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

Explicitarea ajustarilor:

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

Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

Desfasurarea calculelor este prezentata in Anexa la raport.

3.2.2. Estimarea redeventei (superfíciei) minime

Conform prevederilor art. 697 din Codul Civil, „*titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței*”.

In urma analizei in detaliu a pietei imobiliare din municipiul Ploiesti s-a constatat ca piata terenurilor de inchiriat este in faza incipienta, ceea ce duce la o imposibilitate de estimare a ratei de capitalizare pentru terenuri, rata necesara in estimarea valorii redeventei.

Astfel, pentru a estima valoarea redeventei (superfíciei) s-a facut similitudinea intre aceasta si redeventa pentru concesiune, ambele fiind de fapt suma ce se va plati pentru utilizarea terenului, tinandu-se seama de natura terenului, de destinatia constructiei de pe teren, de zona in care se afla terenului si de alti factori care ar avea influenta asupra valorii redeventei.

In aceasta ipoteza, pentru estimarea cuantumului redeventei minime aferente terenului ce face obiectul evaluarii se pleaca de la valoarea valorii de piata pe baza formulei de calcul:

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

V_p – valoare proprietate;

V_a – venitul anual;

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

In conditiile in care nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, limita minima a redeventei minime se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare a terenului pe perioada de 25 ani.

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

a – rata de actualizare

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

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

r – redeventa anuala

Pentru determinarea redeventei (superfíciei) minime se utilizeaza formula:

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

Etape de lucru:

In vederea estimarii redeventei (superfíciei) minime se parcurg urmatoarele etape:

- a. estimarea prin abordarea prin piata a valorii de piata a proprietatii;
- b. stabilirea perioadei de recuperare a investitiei;
- c. estimarea ratei de actualizare (a);

- d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare;
e. determinarea redevenței (superfíciei) minime anuale.

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

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

Valoare unitară Teren intravilan (30,56 mp)_rotunjit	490,00	euro/mp
Valoare Teren intravilan, (30,56 mp)_rotunjit	14.974	euro
	74.106	lei

b. stabilirea perioadei de recuperare a investiției

Conform prevederilor legale "Limita minimă a pretului 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 pretului de vânzare al spațiului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

În condițiile date se considera ca 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 calculată folosind următoarea formulă:

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

c.1. Randamentul fără risc

Pentru determinarea ratei rentabilității fără risc s-au utilizat informațiile obținute de pe website-ul <https://www.bnr.ro/Rata-dobanzii-de-politica-monetara-1744.aspx>.

Luna	Dobânda de politică monetară
mar.21	1,25%
apr.21	1,25%
mai.21	1,25%
iun.21	1,25%
iul.21	1,25%
aug.21	1,25%
sep.21	1,25%
oct.21	1,50%
nov.2021	1,75%
dec.21	1,75%
ian.22	2,00%
feb.22	2,50%
MEDIA	1,52%

c.2. Beta

În continuare s-a utilizat Beta calculată de profesorul Damodaran pentru piața de real estate. S-a luat în considerare Beta neinfluențată de gradul de îndatorare ("unlevered Beta"). Pentru sectorul Real Estate (General/Diversified), Beta neinfluențată de gradul de îndatorare a fost de **0,83**.

(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 specifică riscului de piață

Pentru prima de risc specifică pieței s-a folosit prima de risc calculată de profesorul Damodaran pentru România care include și riscul de țară. Pentru un rating de țară de Baa3 stabilit de Moody's, prima de risc aferentă României a fost de **2,18%**. Această prima de risc a fost calculată de profesorul Damodaran pornind de la prima de risc pentru riscul specific pieței de capital pentru piețe de capital mature, la care a adăugat riscul de țară cuantificat prin CDS (credit default spread). CDS se referă la riscul ca un stat să nu își poată plăti datoria suverană la scadență și reprezintă pretul plătit de investitorii care doresc să se asigure împotriva riscului de neplătire. Riscul de țară 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 în calcul a unei prime de risc suplimentară pentru a ține cont de instabilitatea la nivel economic, dar și a pieței imobiliare. Astfel deși piața imobiliară este una activă în acest moment, previziunile depind în principal de evoluția întregii economii și de influența factorului politic și a prevederilor legislației în domeniul imobiliar.

Pentru aceste aspect și pentru a ține cont de faptul că există posibilitatea nerealizării previziunilor a fost asimilat 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:

$$R_f + \beta \times Pr_p + Pr_a = 1,52\% + 0,83 \times 2,18\% + 6,42\% = 9,75\%.$$

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

$$(1 + \text{rata nominala}) = (1 + \text{rata reala})(1 + \text{rata inflatiei})$$

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

$$\text{Rata de actualizare reala} = 3,34\%$$

d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare

$$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k} = 16,7660$$

e. determinarea cuantumului redevenței (superfíciei) minime

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	30,56
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	490,00
curs de schimb	lei/euro	4,9490
valoarea de piata a terenului	lei	74.106,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	3,34%
factorul de actualizare aferent perioadei de recuperare a investitiei	$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}$	16,7660
Redeventa (superficie) minima aferenta terenului intravilan - Ploiesti, str. Gen. Vasile Milea, nr. 9, bl. 84, parter, jud. Prahova, N.C. 132754 (S = 30,56 mp)		
Redeventa (superficie) minima anuala_rotunjita	4.420,00 lei	893,00 €
Redeventa (superficie) minima lunara_rotunjita	368,33 lei	74,42 €

Desfasurarea calculelor este prezentata in Anexa la raport.

CAP. IV ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, valoarea în utilizarea existentă a terenului supus evaluării și valoarea minimă a redevenței (superficii) minime acestuia, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, jud. Prahova, la data de 09.03.2022, estimată prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, sunt prezentate în detaliu în tabelele anexa și în sinteză în tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare estimată	
Teren intravilan, N.C. 132754 - Mun. Ploiești, str. Gen. Vasile Milea, nr. 9, bl. B4, parter, jud. Prahova (S = 30,56 mp)	74.106 lei	14.974 €
Redeventa (superficie) minima anuala	4.420,00 lei	893,00 €
Redeventa (superficie) minima lunara	368,33 lei	74,42 €

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

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

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

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

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

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

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



CENTRALIZATOR

VALORI PROPUSE DE EVALUATOR (FARA TVA)		
Specificatie		Valoare estimata
Teren intravilan, N.C. 132754 - Ploiesti, str. Gen. Vasile Milea, nr. 9, bl. B4, parter, jud. Prahova, (S = 30,56 mp)	74.106 lei	14.974 €
Redeventa (supraficie) minina anuala	4.420,00 lei	893,00 €
Redeventa (supraficie) minina lunara	368,33 lei	74,42 €



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect: Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Ploiesti, str. Gen. Vasile Milea, nr. 9, bl. B4, parter, jud. Prahova	Ploiesti, zona ultracentrala, jud. Prahova	Ploiesti, zona ultracentrala, vis a vis de Hotel Prahova, jud. Prahova	Ploiesti, zona ultracentrala, in apropiere de Halele centrale, jud. Prahova
Numar cadastral	132754			
Carte funciara	132754			
Provenienta informatii comparabile		novissimo-imobiliare.ro	imobiliare.ro	obx.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		505,00	495,00	449,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-25,25	-24,75	-22,45
Pret ajustat (euro)		479,75	470,25	426,55
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		479,75	470,25	426,55
Ajustari pentru:				
Amplasament	Ploiesti, str. Gen. Vasile Milea, nr. 9, bl. B4, parter, jud. Prahova	similar	putin mai bun	mult mai slab
Ajustare (%)		0,00%	-2,00%	15,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-9,41	63,98
Suprafata teren proprietate (mp)	30,56	255,00	646,00	245,00
Ajustare		11,22	30,77	10,72
Ajustare valorica (euro)		11,22	30,77	10,72
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		11,22	21,37	74,70
Ajustare totala neta		11,22	21,37	74,70
Ajustare totala bruta		11,22	40,18	74,70
Numar ajustari		1	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,022	0,081	0,166
PRET AJUSTAT		490,97	491,62	501,25
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit	490,00			
Valoare totala teren (euro)_rotunjit	14.974			
Valoare totala teren (lei)_rotunjit	74.106			



**CALCUL REDEVENTA (SUPERFICII)
TEREN INTRAVILAN**

Specificație	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	30,56
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	490,00
curs de schimb	lei/euro	4,9490
valoarea de piata a terenului	lei	74.106,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	3,34%
factorul de actualizare	-	16,7660
$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}$		
Redeventa (superficie) minima aferenta terenului intravilan - Ploiesti, str. Gen. Vasile Milea, nr. 9, bl. B4, parter, jud. Prahova, N.C. 132754 (S = 30,56 mp)		
Redeventa (superficie) minima anuala_rotunjita	4.420,00 lei	893,00 €
Redeventa (superficie) minima lunara_rotunjita	368,33 lei	74,42 lei



COMPARABILE IDENTIFICATE

449 EUR-245 MP 1

galaxyimob.ro/vanzare-teren-ultracentral-ploiesti-glx61ph053958-241148.html



GALAXY IMOB®
Asociație Imobiliară

Echipa FRANCIZA Vanzari | Inchirieri | NE MARIM ECHIPA | Clienti | Investiții | Contact | FAVORITE

Login în Softimobiliar CRM

Oferte active: 41085
Oferte exclusive: 4622
Oferte cu cheie: 2676
Agenți activi: 178

Vanzare teren 250 mp, in Ploiesti, zona Ultracentrala

ID OFERTA: GLX61PH053958 DE VANZARE SALVAZA IN FAVORITE € FA O OFERTA

Ultracentral, Ploiesti
< Oferta precedenta | Oferta urmatoare >

Pret Vanzare: 110.000 EUR

Actualizat la: 21 August 2020
594 afisari



★★★★★
GLX61PH.Mocanu Ilina
Partener Galaxy Imob

☒ adauga parerea ta
☒ vezi parerile despre agent
☒ vezi pagina agentului



Contacteaza prin telefon
Click pentru numarul de telefon

Nume

Ajutor

25
vizitatori
online

449 EUR-245 MP 2

galaxyimob.ro/vanzare-teren-ultracentral-ploiesti-glx61ph053958-241148.html



GALAXY IMOB®
Asociație Imobiliară

Echipa FRANCIZA Vanzari | Inchirieri | NE MARIM ECHIPA | Clienti | Investiții | Contact | FAVORITE

Login în Softimobiliar CRM

Oferte active: 41085
Oferte exclusive: 4622
Oferte cu cheie: 2676
Agenți activi: 178

Descriere oferta

Vanzare teren 245 mp, in Ploiesti, zona Ultracentrala, situat in apropiere de Halele Centrale, magazine, statii pentru mijloace de transport in comun.
Se preteaza stat pentru realizarea de constructii rezidentiale, cat si pentru constructii comerciale (magazin, supermarket, spatii birouri, restaurant).
Deschiderea terenului este de 13.5 m.
Regim de constructii: P+2
POT: 50%
COT: 1.5.
Pretul de vanzare este de 110000 euro.

CONTACT NON STOP

Caracteristici

Tip oferta: teren
Tip Teren: Intravilan
Deschidere: 13.5

Numar Fronturi: 1
Pret Vanzare: 110.000 EUR
Suprafata teren: 245 mp

Tip tranzactie: Vanzare
Orientare: Est

Nume

Telefon

Email

Va rog sa ma contactati, sunt interesat de oferta cu ID: GLX61PH053958.

1+2=

Cos securitate

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

Trimite



25
vizitatori
online

495 eur-646 mp 1

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-XV0603GDH?lista=5301432&listing=1&moiviz=2850807866

Vânzare | Inchirieri | Ansambluri Rezidențiale | Licitații | Agenții | ImoExpert | Hartă site

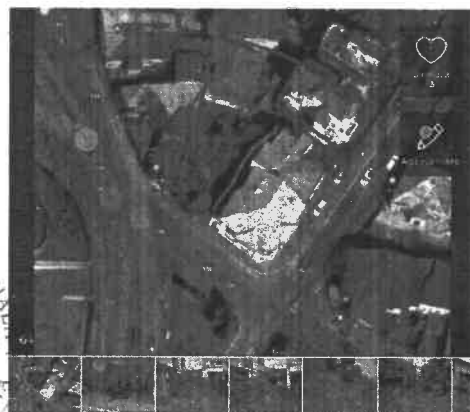
ADĂUGĂ ANUNȚ

Teren+Casa De vanzare ultracentral vis a vis de Hotel Prahova DIRECT PROPRIETAR
Ploiesti, zona Ultracentral - Vezi harta

Actualizat la: 17.10.2021

320.000 EUR

495.36 EUR / mp | Comision 0% cumpărător



Anunt publicat de:

IANCU HORIA
Proprietar

0754.055.115

Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunică ID-ul anuntului XV0603GDH de pe Imobiliare.ro

Email

Telefon

Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea https://www.imobiliare.ro/anunt/XV0603GDH găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii si conditiile site-ului

TRIMITE MESAJ



COMPARABILE IDENTIFICATE

495 eur-646 mp 2

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/ploiesti/ultracentral/teren-construcii-de-vanzare-XV0603GDH?lista=5301432&listing=1&imoidvz=2850807866

imobiliare.ro

Adaugă notă

125%

Pasaj

320.000 EUR - Teren+Casa De vanzare ultracentral vis a vis de Hotel Prahova DIRECT PROPRIETAR
Ploiești, zona Ultracentral - Vezi hartă

TRIMITE MESAJ

Detalii

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

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

Un alt avantaj este faptul ca terenul beneficiaza de 2 cai de acces atat dinspre strada Postei (front stradal 4.40m) , cat si dinspre strada Nicolae Balcescu (front stradal 11.57m).

Pretul afisat este negociabil in limite acceptabile, fiind vorba despre o locatie deosebita ce ofera numeroase oportunitati de investitii.



Caracteristici

Suprafață teren:	646 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	11.57 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

505 eur-255 eur-1

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

NOVISIMO-IMOBILIARE : VANZARI TERENURI ,PLOIESTI , ZONA ULTRACENTRAL

Ultracentral, Ploiesti
ID Oferta: 671, Actualizat la: 18.1.2021
Pret Vanzare: EUR 129,000



Novismo Imobiliare

Broker Imobiliar

0733079910

office@novismo-imobiliare.ro

Vezi ofertele agentului

Contactează agentul

Nume

Telefon

E-mail

Sunt interesat de oferta cu ID: 671

Obțineți mai multe

TRIMITE

Facebook Twitter Google Plus

505 eur-255 eur-2

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

Descriere teren

Agentia NOVISMO IMOBILIARE sa prezinta proprietatilor cu ID-ul 671:

Caracteristici teren

✓ Zona Ultracentral

✓ Frontal, L

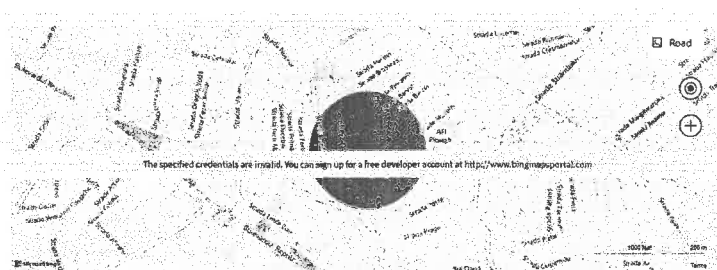
✓ Suprafata: 255 mp

✓ Localizare: Intravilan

✓ Tipul:

✓ Descriere: (0 m)

Localizare pe harta



HOTARAREA Nr. 267

privind includerea unor imobile in

Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti

Consiliul Local al Municipiului Ploiesti:

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

în temeiul prevederilor Legii nr. 18/1991, Legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și al Legii nr. 54/1998, privind circulația juridică a terenurilor;

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

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

HOTARASTE:

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

Data în Ploiesti, astăzi, 29 noiembrie 2006

Presedinte de sedinta,
Paul Palus

Contrasemnează,
Secretar,
Maria Magdalena Mazălu



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 132754 Ploiesti

Nr. cerere	3989
Ziua	13
Luna	09
Anul	2006
Cod verificare	0011200420

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str. Vasile Milea, Nr. 9, Jud. Prahova

Nr. CF vechi: 1539 (e: 1539)
Nr. cadastral vechi: 1560

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	132754	511	Construcția înscrisă în CF 132754-C1; CONSTRUCȚIILE C1 IN CF 132754-C1

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1 / 01/07/1999 Act Administrativ nr. 1, din 01/07/1999; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 436/511 1) BLOC B4 OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 1539 (e: 1539))	A1
76940 / 23/07/2015 Act Notarial nr. 3690, din 22/07/2015 emis de NP IVAN CONSTANTIN; B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare ca bun comun asupra terenului în suprafața de 10,03 mp aferent ap.7., dobândit prin Convenție, cota actuală 10/511 1) PAUNESCU LUMINITA 2) PAUNESCU FLORIAN B5 se notează clauza de inalienabilitate (asupra terenului în suprafața de 10,03 mp aferent ap.7 proprietatea lui PAUNESCU LUMINITA și PAUNESCU FLORIAN 1) MARGARIT VASILE	A1
95066 / 17/09/2015 Act Notarial nr. 1330, din 17/09/2015 emis de NP Preda Popescu Florentina; B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare ca bun comun asupra terenului în suprafața de 10,62 mp aferent apartamentului nr.10, dobândit prin Convenție, cota actuală 11/511 1) STILPEANU IULIANA CLAUDIA 2) STILPEANU GEORGE	A1
Act Administrativ nr. PC7-157438, din 04/09/2015 emis de FNGCIMM SA IFN; se notează interdicția de înstrăinare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii imobilului și interdicția de grevare cu alte sarcini pe toată durata finanțării în favoarea STATUL ROMAN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE și BCD GROUPE SOCIETE GENERALE SA, (asupra terenului în suprafața de 10,62 mp aferent apartamentului nr.10, proprietatea soților Stilpeanu Iuliana Claudia și Stilpeanu George)	A1
105554 / 11/11/2016 Act Notarial nr. 3101, din 11/11/2016 emis de NP Meiroșu Carmen; B11 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare ca bun comun asupra terenului în suprafața de 13 mp aferent ap.7, dobândit prin Convenție, cota actuală 13/511 1) NITA MADALIN NICU	A1
Act Administrativ nr. PC8-226993, din 27/10/2016 emis de FNGCIMM SA IFN; se notează interdicția de înstrăinare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii imobilului și interdicția de grevare cu alte sarcini pe toată durata finanțării (asupra terenului în suprafața de 13 mp aferent ap.7)	A1
B12	A1

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

Entrée pour information en ligne à l'adresse epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



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

Dosarul nr. 3989 / 13-01-2022

INCHEIERE Nr. 3989

Registrator: NICOLETA RADMILA POLEACU
Asistent: ELENA CRINUTA LUPOIU

Semnat: cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL PLOIESTI domiciliat în Loc. Ploiesti, Str. Piata Eroilor, Nr. 1A, Jud. Prahova privind intabulare sau înscriere provizorie în cartea funciară, în baza:
- Act Administrativ nr. 792/12-01-2022 emis de MUNICIPIUL PLOIESTI;
- Act Administrativ nr. 267/29-11-2006 emis de MUNICIPIUL PLOIESTI;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată;

pentru servicii având codul 231

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 132754, înscris în cartea funciară 132754 UAT Ploiesti având proprietarii: BLOC B4 în cota de 451/511 de sub B.1, PAUNESCU LUMINITA, PAUNESCU FLORIAN în cota de 10/511 de sub B.4, STILPEANU IULIANA CLAUDIA, STILPEANU GEORGE în cota de 11/511 de sub B.7, NITA MADALIN NICU în cota de 13/511 de sub B.11, IONESCU ROXANA-GABRIELA în cota de 13/511 de sub B.15, CIOBANU ELENA în cota de 13/511 de sub B.16;
- se intabulează dreptul de PROPRIETATE domeniul privat (asupra terenului în suprafața de 15,34 mp, aferent spațiului comercial având nr.cad. 132754-C1-U25) mod dobândire lege în cota de 15/511 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL PLOIESTI, sub B.18 din cartea funciară 132754 UAT Ploiesti;

Prezenta se va comunica părților:
MUNICIPIUL PLOIESTI

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiesti, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării, Registrator, Asistent Registrator,
21-01-2022 NICOLETA RADMILA POLEACU ELENA CRINUTA LUPOIU

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin OGD Nr. 700/2014.

COPIE CONFORM CU
EXEMPLARUL DIN
ARHIVA ELECTRONICA

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 190/2018

Pagina 1 din 1

Carte Funciară Nr. 132754 Comuna/Oraș/Municipiul: Ploiesti

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
B12 PROPRIETATEA LUI PATE MARGARIT VASILE 1) BANCA COMERCIALA ROMANA SA, CIF:361757 2) STATUL ROMAN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE 2055 / 11/01/2019 Act Notarial nr. 203, din 11/01/2019 emis de NP Tudose George Radu; Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare ca bun comun asupra terenului în suprafața de 13,20 mp aferent apartamentului nr. 10, dobândit prin Convenție, cota actuală 13/511 1) IONESCU ROXANA-GABRIELA 30358 / 22/03/2019 Act Notarial nr. 1110, din 21/03/2019 emis de NP Sandu Aurelian Viorel; Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra terenului în suprafața de 12,97 mp aferent apartamentului nr.17., dobândit prin Convenție, cota actuală 13/511 1) CIOBANU ELENA 3989 / 13/01/2022 Act Administrativ nr. 792, din 12/01/2022 emis de MUNICIPIUL PLOIESTI; Act Administrativ nr. 267, din 29/11/2006 emis de MUNICIPIUL PLOIESTI; Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat (asupra terenului în suprafața de 15,34 mp, aferent spațiului comercial având nr.cad. 132754-C1-U25) dobândit prin Lege, cota actuală 15/511 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
16019 / 28/03/2012 Act Notarial nr. 750, din 27/03/2012 emis de DAVID CRISTIAN EMANUEL; C4 se intabulează dreptul de FOLOSINTA asupra terenului aferent apartamentului nr. 8 în suprafața de 14,76 mp 1) HATCAREANU ANICA 65504 / 31/10/2012 Act Notarial nr. 2814, din 26/10/2012 emis de NP LUPU MARIA LUIZA; C5 se intabulează dreptul de FOLOSINTA asupra terenului în suprafața de 11,59 mp aferent spațiului comercial 1) IRIMIA CATALIN 2) IRIMIA ANDA SOLANGE 53266 / 05/08/2013 Act Administrativ nr. 3006, din 05/08/2013 emis de NP TUDOSE GEORGE RADU; C8 se intabulează dreptul de FOLOSINTA asupra terenului în suprafața de 14,76 mp aferent ap.8 1) STOICA CONSTANTIN 2) STOICA VIORICA 56921 / 22/08/2013 Act Notarial nr. 799, din 21/08/2013 emis de NP BARBU FLOAREA; C9 se intabulează dreptul de FOLOSINTA asupra terenului în suprafața de 24,32 mp aferent ap.8 1) BALAN DIANA CORNELIA 76940 / 23/07/2015 Act Notarial nr. 3690, din 22/07/2015 emis de NP IVAN CONSTANTIN; C15 întreținere (asupra terenului în suprafața de 10,03 mp aferent ap.7 proprietatea lui PAUNESCU LUMINITA și PAUNESCU FLORIAN) 1) MARGARIT VASILE 95066 / 17/09/2015 Act Administrativ nr. PC7-157438, din 04/09/2015 emis de FNGCIMM SA IFN; Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:13-400 RON proporțional cu procentul de garanție (asupra terenului în suprafața de 10,62 mp aferent apartamentului nr.10, proprietatea soților Stilpeanu Iuliana Claudia și Stilpeanu George) 1) STATUL ROMAN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE	A1

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

Pagina 2 din 5

Entrée pour information en ligne à l'adresse epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 132754 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești		
Inscrierile privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
2) BRD GROUPE SOCIETATE GENERALE SA		
60293 / 17/06/2016		
Act Notarial nr. 210, din 03/06/2016 emis de NP DINU VLAD ALEXANDRU;		
C17	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului în suprafața de 30,36 mp aferent spațiului comercial cu număr cadastral 132754-C1-U6	A1
1) CHIRCU CORNELIU		
2) CHIRCU ELENA DANIELA		
3) GURAU ADRIAN		
4) GURAU DANA ANDREEA		
105554 / 11/11/2016		
Act Administrativ nr. PCB 226993, din 27/10/2016 emis de FNGCMM SA-IFN;		
C18	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: 171000 RON proporțional cu procentul de garantare (asupra terenului în suprafața de 13 mp aferent ap. 11 proprietatea lui Nita Madelin Nicu)	A1
1) BANCA COMERCIALA ROMANA SA, CIF: 361757		
2) STATUL ROMAN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE		
22924 / 20/03/2017		
Act Administrativ nr. 14612, din 22/02/2017 emis de OCPI PRAHOVA;		
C20	se îndreapă eroarea materială strecurată în cuprinsul încheierii număr 14612/2017 și în cuprinsul prezentei carti funciare în sensul ca beneficiarii dreptului de folosință asupra terenului în suprafața de 24,32 mp aferent ap. 2 sunt DONE DANIELA-MONICA, TOMESCU VALENTIN TOMESCU GABRIEL-MARIUS	A1
78353 / 06/09/2018		
Act Notarial nr. 4027, din 05/09/2018 emis de NP Popescu Viorica;		
C22	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului în suprafața de 17,81 mp, aferent apartamentului nr. 9	A1
1) STAN ELENA		
2055 / 11/01/2019		
Act Notarial nr. 203, din 11/01/2019 emis de NP Tudose George Radu;		
C23	Intabulare, drept de UZUFRACT (VIAGER asupra terenului în suprafața de 13,20 mp aferent apartamentului nr. 10 proprietatea lui Ionescu Roxana Gabriela)	A1
1) IONESCU TITA		
13247 / 12/02/2019		
Act Notarial nr. 356, din 11/02/2019 emis de NP Minea Octavian;		
C24	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului în suprafața de 14,12 mp aferent ap. 2	A1
1) VARGA NICOLAE		
2) VARGA SANDA		
125021 / 05/11/2019		
Act Notarial nr. 383, din 01/11/2019 emis de NP Botezatu Ioana Eleonora;		
C25	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului; aferent ap. cu nr. cad. 132754-C1-U25 înscris în cartea funciara nr. 132754-C1-U25	A1
1) GHEORGHE IOAN		
139725 / 29/12/2020		
Act Notarial nr. 2590, din 29/12/2020 emis de NP Lupu Maria Luiza;		
C26	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului de 11,23 mp, aferent apartamentului nr. 5	A1
1) CONSTANTIN LUCIAN		
2) CONSTANTIN RUXANDRA ELENA		
182234 / 24/12/2021		
Act Notarial nr. 2743, din 23/12/2021 emis de NP Preda Popescu Florentina;		
C28	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului în suprafața de 18,87 mp aferent apartamentului nr. 3	A1
1) STOICA ADRIAN		

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

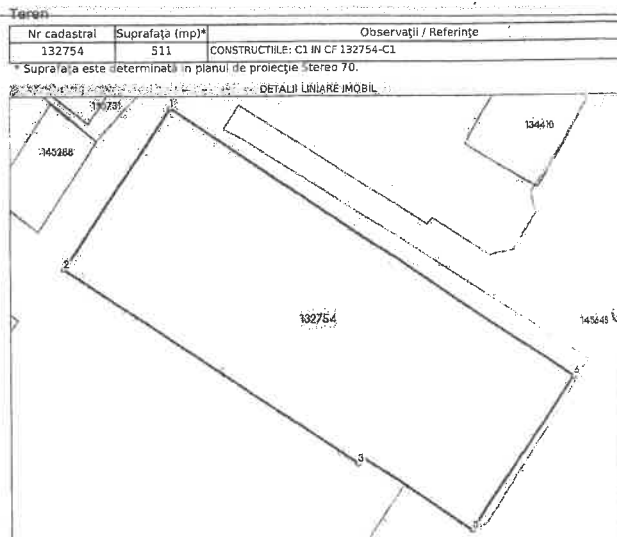
Pagina 3 din 5

Extrase pentru informare on-line la adresa eapay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 132754 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

Anexa Nr. 1 La Partea I



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construite	DA				

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.564
2	3	24.965
3	4	0.53
4	5	9.321
5	6	13.031
6	1	34.299

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

Pagina 4 din 5

Extrase pentru informare on-line la adresa eapay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 132754 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectare Stere 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
Distanta dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil există următoarele cereri nesolționate:

Nr. crt.	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	4011	13-01-2022	25-01-2022	Intabulare sau înscriere provizorie

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
20-01-2022

Data eliberării,
11

Asistent Registrator,
ELENA CRINUTA LUPOIU

(parafa și semnătura)

Referent,

WLS ANGELINA
REFERENT

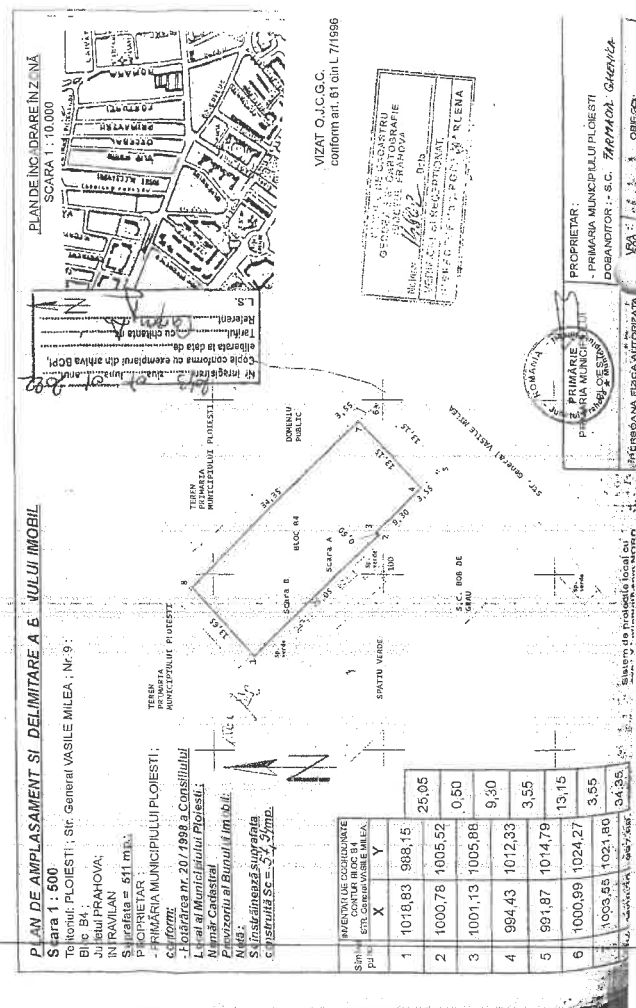


Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 5 din 5

Extrase pentru informare on-line la adresa eapay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BULUI IMOBIL

Scara 1 : 500

Teritoriul: PLOIESTI ; Str. General VASILE MILEA ; Nr. 9 :

Bloc B4 ;

Județul PRAHOVA ;

INTRAVILAN

Suprafata = 511 mp.

PROPRIETAR :

- PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI ;

conform :

- Hotărârea nr. 20 / 1998 a Consiliului

Local al Municipiului Ploiesti ;

Număr Cadastral

Provizoriu al Bunului Imobil ;

Notă :

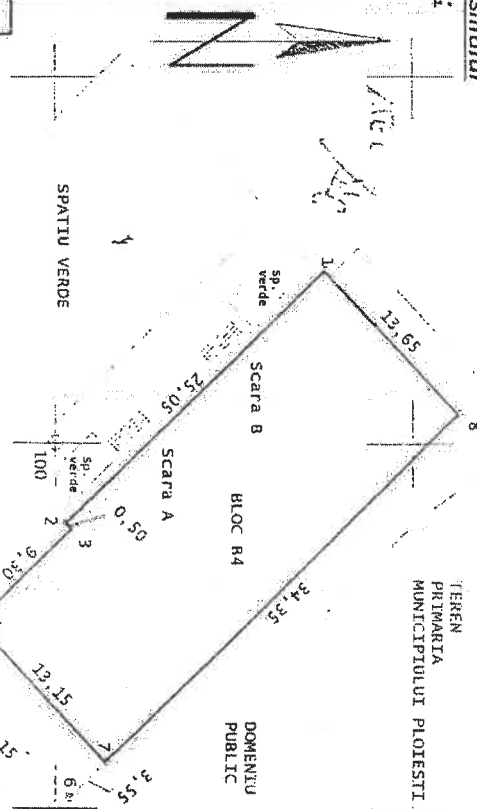
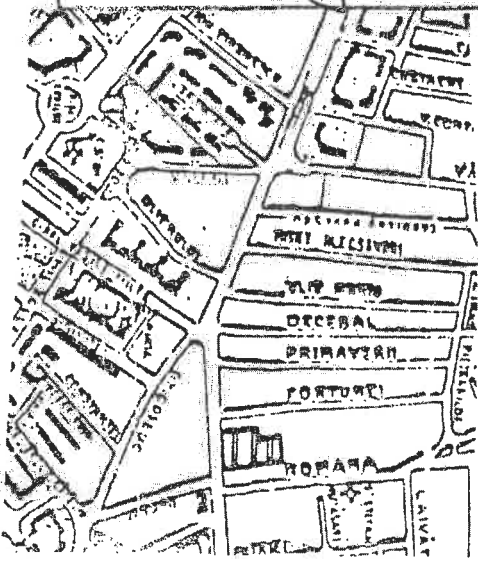
Se înstrăinează suprafata

construită Sc = 54,36 mp.

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

SCARA 1 : 10.000

Nr Inregistrare.....ziua.....luna.....anul.....
Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI,
eliberata la data de.....
Tariful.....cu chitanta nr.....
Referent.....Căpitan A.....
L.S.

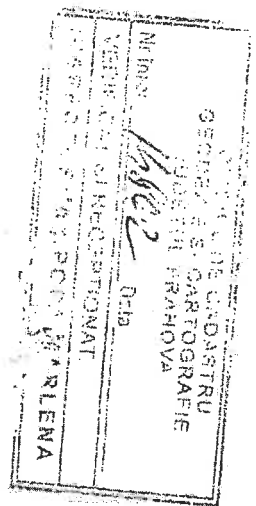


Simbol	INVENTAR DE COORDONATE	CONȚINUT BLOC B4	STR. GENERAL VASILE MILEA
X	Y		
1	1018,83	988,15	25,05
2	1000,78	1005,52	0,50
3	1001,13	1005,88	9,30
4	994,43	1012,33	3,55
5	991,87	1014,79	13,15
6	1000,99	1024,27	3,55
7	1003,55	1021,80	34,35

Sistem de proiecție local cu

PERSONA FIZICA AUTORIZATA

PROPRIETAR :
- PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
DOBANDITOR : S.C. THERMAL CHENILIA



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