

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

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_\_**  
**privind încheierea unui contract pentru utilizare și acces în zona drumului public**  
**pentru suprafața de teren de 15,80 m<sup>2</sup>, adiacentă imobilului situat în Ploiești, Bd.**  
**Republicii, nr. 100A, bl. 11A, 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, Ganea Cristian Mihai, Vîscan Robert-Ionuț, precum și Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 110/20.03.2024 la Direcția Gestiune Patrimoniu și sub nr. \_\_\_\_\_ la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte, privind încheierea unui contract pentru utilizare și acces în zona drumului public pentru suprafața de teren de 15,80 m<sup>2</sup>, adiacentă imobilului situat în Ploiești, Bd. Republicii, nr. 100A, bl. 11A, parter;

Având în vedere cererea formulată de către reprezentatii Băncii de Export-Import a României EXIMBANK S.A. – Sucursala Ploiești Republicii, înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.5516/17.03.2023;

Luând în considerare faptul că suprafața de interes face parte integrantă din imobilul cu nr. cadastral 144282 – Bulevardul Republicii – Tronson 1, care face parte integrantă din drumul județean DJ 101J, aflat în proprietatea județului Prahova, cu drept de administrare Consiliul Local al Municipiului Ploiești;

Având în vedere procesele verbale din data de 29.08.2023, din data de 05.01.2024 și din data de 26.02.2024, precum și avizul din data de 26.02.2024 ale Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

Luând în considerare prevederile art.22 și art.46 din Ordonanța Guvernului nr.43/1997 privind regimul drumurilor, republicată;

În temeiul art.129, alin.(2), lit.c) și alin.(6), lit.b), art.139, art.196, art.297, alin.(1), art.298, art.299 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Însușește raportul de evaluare nr.578/27.11.2023, întocmit de către Evaluare și Expertiză Judiciară Olaru și Asociații S.R.L. pentru suprafața de 15,80 m<sup>2</sup> din terenul intravilan, înscris în Cartea Funciară nr.144282 UAT Ploiești, categoria de folosință drum, DJ101I, aferent construcției acces sediu bancă, situat în Bd. Republicii, nr.100A, bl.11A, parter, proprietatea publică a Județului Prahova, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Ploiești, care constituie Anexa nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Stabilește suma datorată pentru terenul proprietate publică a Județului Prahova, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Ploiești, în suprafață de 15,80 m<sup>2</sup>, adiacent imobilului situat în Ploiești, Bd. Republicii, nr. 100A, bl. 11A, parter, la suma de 83,72 lei/lună, la nivelul anului 2024, sumă actualizată cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

**Art.3** Se aprobă încheierea unui contract pentru utilizare și acces în zona drumului public pentru suprafața de teren de 15,80 m<sup>2</sup>, adiacentă imobilului situat în Ploiești, Bd. Republicii, nr. 100A, bl.11A, parter, al cărui obiect îl constituie acordarea de către Consiliul Local al Municipiului Ploiești, în calitate de Administrator, în beneficiul Băncii de Export-Import a României EXIMBANK S.A., în calitate de Utilizator, a dreptului de a avea acces și de a utiliza zona drumului public, proprietatea publică a Județului Prahova, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Ploiești, care constituie Anexa nr.2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

a) Contractul se încheie pe o perioadă inițială de 5 (cinci) ani și începe să producă efecte din momentul semnării lui, de către ambele părți.

b) Banca de Export-Import a României EXIMBANK S.A. va achita contravaloarea sumei datorate pentru teren, în valoare de 83,72 lei/lună, pe toată durata contractului pentru utilizare și acces în zona drumului public pentru suprafața de teren de 15,80 m<sup>2</sup>, adiacentă imobilului situat în Ploiești, Bd. Republicii, nr. 100A, bl. 11A, parter. Suma se va actualiza anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică;

c) Contractul pentru utilizare și acces în zona drumului public, ce are ca obiect suprafața de teren sus - menționată, să fie perfectat în termen de maxim 30 zile calendaristice de la data adoptării prezentei hotărâri;

d) Banca de Export-Import a României EXIMBANK S.A are obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului.

**Art.4** Direcția Gestione Patrimoniu, Direcția Economică și Direcția Administrație Publică Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art.5** Direcția Administrație Publică Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștința reprezentăților Băncii de Export-Import a României EXIMBANK S.A. prevederile prezentei hotărâri.

**Data în Ploiești, astăzi , \_\_\_\_\_**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

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

**EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII**

Tel: 0725 482 395

E-mail: office@evaluareimob.ro

**RAPORT DE EVALUARE**

**Pentru estimarea sumei datorate cu titlu de redevență, aferent suprafață de 15,80 mp din terenul identificat cu nr. cad. 144282, înscris în Cartea Funciară Nr. 144282 UAT Ploiești, în cadrul contractului pentru utilizare și acces în zona drumului public, proprietatea publică a Județului Prahova, aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Ploiești**

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimăție Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Suprafața de 15,80 mp din terenul intravilan, identificat cu nr. cad. 144282, înscris în Cartea Funciară Nr. 144282 UAT Ploiești, categoria de folosință drum, DJ101I, aferent construcție acces sediu banca, situat în Jud. Prahova, Mun. Ploiești, Bd. Republicii Nr. 100A, Bl. 11A, Parter, proprietatea publică a Județului Prahova, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Ploiești.
Data evaluării:	27.11.2023, curs de schimb BNR la data evaluării 1 euro = 4,9702 lei
Tipul valorii:	Chiria de piață
Valoarea raportată:	Valoare sumă datorată cu titlu de redevență, estimată, propusă, 189,60 euro/an echivalent 942,36 lei/an, excl. TVA
Scopul evaluării:	Evaluarea a fost efectuată în scopul constituirii dreptului de utilizare și acces în zona drumului public asupra terenului identificat anterior. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.
Data raportului:	27.11.2023
Numar raport:	578/27.11.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii Nr. 16830/01.09.2023

Noiembrie 2023

**Olga  
Olaru**

Semnat digital  
de Olga Olaru  
Data:  
2023.12.01  
16:35:23 +02'00'

## Scrisoare de transmitere

Luni, 27 Noiembrie 2023

**În atenția:** Client: MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alți utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

**Ref:**

**Suprafața de 15,80 mp din terenul intravilan, identificat cu nr. cad. 144282, înscris în Cartea Funciară Nr. 144282 UAT Ploiești, în suprafața totală de 35.230 mp, categoria de folosință drum, DJ101I, aferent construcție acces sediu banca, situat în Jud. Prahova, Mun. Ploiești, Bd. Republicii Nr. 100A, Bl. 11A, Parter, proprietatea publică a Județului Prahova, aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Ploiești.**

**Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității, accesul se realizează din strada principală asfaltată. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială blocuri, spații comerciale la parter de bloc. Suprafața de teren evaluată este construită (construcție acces sediu bancă).**

**Imobilul evaluat este proprietatea publică a Județului Prahova, aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.**

**Valoare sumă datorată cu titlu de redevență, pentru utilizare și acces în zona drumului public, a fost propusă având în baza valorii chiriei de piață a terenului pe zona analizată.**

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea chiriei de piață a proprietății identificate conform Contract subsecvent de servicii Nr. 16830/01.09.2023, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmănat în două (2) exemplare originale, semnate și stampilate, și în format electronic pe e-mail, cu semnatura electronică.

Obiectul raportului de evaluare este suprafața de 15,80 mp din terenul intravilan, identificat cu nr. cad. 144282, înscris în Cartea Funciară Nr. 144282 UAT Ploiești, în suprafața totală de 35.230 mp, categoria de folosință drum, DJ101I, aferent construcție acces sediu banca, situat în Jud. Prahova, Mun. Ploiești, Bd. Republicii Nr. 100A, Bl. 11A, Parter, proprietatea publică a Județului Prahova, aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Ploiești.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității, accesul se realizează din strada principală asfaltată. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială blocuri, spații comerciale la parter de bloc. Suprafața de teren evaluată este construită (construcție acces sediu bancă).

Imobilul evaluat este proprietatea publică a Județului Prahova, aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform înregistrării furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuată în scopul constituirii dreptului de utilizare și acces în zona drumului public asupra terenului identificat anterior. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

Valoare sumă datorată cu titlu de redevență, pentru utilizare și acces în zona drumului public, a fost propusă având în baza valorii chiriei de piață a terenului pe zona analizată.

Tipul valorii – chiria de piață, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția chiriei de piață este: "Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare,

după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Data evaluării – 27.11.2023.

Data raportului – 27.11.2023.

Chiria de piață a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieței din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări și metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către Client, cât și date obținute din piața de sector. Nu s-au făcut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecția proprietății a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 01.09.2023. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsuratori.

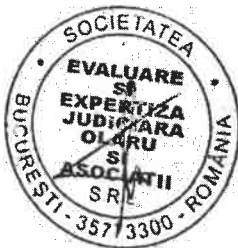
Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru chiria de piață obținută prin aplicarea abordării prin piață.

Concluzia evaluatorului privind valoare sumă datorată cu titlu de redevență este:

Nr. crt.	Referința	Adresa	Nr. cad / Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piață, excl. TVA		Chiria de piață propusă, estimată, excl. TVA		Valoare redevență datorată, estimată, propusă, aferent contract pentru utilizare și acces în zona drumului public, excl. TVA		Valoare redevență datorată, estimată, propusă, aferent contract pentru utilizare și acces în zona drumului public, excl. TVA	
					euro/lună	lei/lună	euro/lună	lei/lună	euro/lună	lei/lună	euro/an	lei/an
1	Teren intravilan, categoria de folosință drum, aferent construcției acces sediu banca, suprafața 15,80 mp	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Bd. Republicii Nr. 100A, Bl. 11A, Parter	144282	144282 UAT Ploiești	15,80 €	78,53 lei	15,80 €	78,53 lei	15,80 €	78,53 lei	189,60 €	942,36 lei
<b>TOTAL</b>					<b>15,80 €</b>	<b>78,53 lei</b>	<b>15,80 €</b>	<b>78,53 lei</b>	<b>15,80 €</b>	<b>78,53 lei</b>	<b>189,60 €</b>	<b>942,36 lei</b>
Curs valutar BNR euro/lei la data 27.11.2023					4,9702 lei							



**Dr. Ec. OLARU OLGA**  
Evaluator membru titular ANEVAR  
Specializarea EPI, EBM  
Legitimație Nr. 18400



**EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL**  
Membru corporativ ANEVAR  
Autorizație Nr.0600

## Cuprins

1. INTRODUCERE.....	6
1.1. Sinteza raportului.....	6
1.2. Certificarea evaluatorului .....	8
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .....	8
2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia .....	8
2.2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați .....	8
2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate .....	9
2.4. Moneda valorii definite.....	9
2.5. Scopul evaluării .....	9
2.6. Tipul și premisa valorii.....	9
2.7. Data evaluării .....	9
2.8. Data raportului de evaluare .....	9
2.9. Data inspecției.....	9
2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora.....	10
2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul .....	10
2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative .....	10
2.13. Tipul raportului.....	12
2.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului.....	12
2.15. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformității.....	12
3. PREZENTAREA DATELOR .....	13
3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice .....	13
3.2. Localizare. Analiza zonei.....	13
3.3. Descrierea amplasamentului - terenului .....	13
3.4. Descrierea construcțiilor .....	14
4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE .....	14
4.1. Definirea pieței imobiliare .....	14

4.2.	Piața imobiliară specifică proprietății evaluate .....	14
4.3.	Analiza ofertei.....	14
4.4.	Analiza cererii.....	15
4.5.	Echilibrul pieței .....	15
5.	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI .....	15
6.	EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	16
6.1.	Procedura de evaluare.....	16
6.2.	Abordarea prin piața.....	17
6.3.	Abordarea prin venit.....	17
6.4.	Abordarea prin cost.....	19
7.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....	20
7.1.	Analiza rezultatelor .....	20
7.2.	Concluzia asupra valorii.....	21
8.	ANEXE .....	22

# 1. Introducere

## 1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la suprafața de 15,80 mp din terenul intravilan, identificat cu nr. cad. 144282, înscris în Cartea Funciară Nr. 144282 UAT Ploiești, în suprafața totală de 35.230 mp, categoria de folosință drum, DJ101I, aferent construcție acces sediu banca, situat în Jud. Prahova, Mun. Ploiești, Bd. Republicii Nr. 100A, Bl. 11A, Parter, proprietatea publică a Județului Prahova, aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Ploiești.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității, accesul se realizează din strada principală asfaltată. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială blocuri, spații comerciale la parter de bloc. Suprafața de teren evaluată este construită (construcție acces sediu bancă).

Imobilul evaluat este proprietatea publică a Județului Prahova, aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform înscrisuri furnizate de către Client, aceștia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuată în scopul constituirii dreptului de utilizare și acces în zona drumului public asupra terenului identificat anterior. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

Valoare sumă datorată cu titlu de redevență, pentru utilizare și acces în zona drumului public, a fost propusă având în baza valorii chiriei de piață a terenului pe zona analizată.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – chiria de piață, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția chiriei de piață este: “Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Data evaluării – 27.11.2023.

Data raportului – 27.11.2023.

Chiria de piață a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieței din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări și metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către Client, cât și date obținute din piața de sector. Nu s-au făcut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, în vigoare.

Inspecția proprietății a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 01.09.2023. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători. Se presupune că între data evaluării și data inspecției, imobilul evaluat nu a suferit modificări majore.



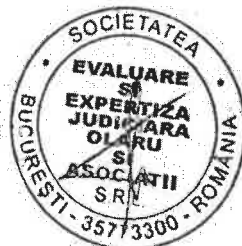
Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru chiria de piata obținută prin aplicarea abordării prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoare sumă datorată cu titlu de redevență este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad. / Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Chiria de piata propusa, estimata, excl. TVA		Valoare redevență datorată, estimată, propusă, aferent contract pentru utilizare și acces în zona drumului public, excl. TVA		Valoare redevență datorată, estimată, propusă, aferent contract pentru utilizare și acces în zona drumului public, excl. TVA	
					euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/an	lei/an
1	Teren intravilan, categoria de folosinta drum, aferent construcție acces sediu banca, suprafata 15,80 mp	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Bd. Republicii Nr. 100A, Bl. 11A, Parter	144282	144282 UAT Ploiesti	15,80 €	78,53 lei	15,80 €	78,53 lei	15,80 €	78,53 lei	189,60 €	942,36 lei
TOTAL					15,80 €	78,53 lei	15,80 €	78,53 lei	15,80 €	78,53 lei	189,60 €	942,36 lei

Curs valutar BNR euro/lei la data 27.11.2023

4,9702 lei



**Dr. Ec. OLARU OLGA**  
Evaluator membru titular ANEVAR  
Specializarea EPI, EBM  
Legitimatie Nr. 18400

**EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL**  
Membru corporativ ANEVAR  
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra chiriei de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

#### Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea chiriei de piata prin utilizarea abordării prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevantă în estimarea chiriei de piata a terenului.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

#### Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind chiria de piata determinată prin aceasta abordare.

#### Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind chiria de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordării prin piata sunt relevante, consistente, reale și verificabile și ajută la o mai bună estimare a chiriei de piata a proprietății imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia și cantitatea informațiilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

## **1.2. Certificarea evaluatorului**

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat în cadrul societății EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul și firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiat asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

## **2. Termenii de referință ai evaluării**

### **2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia**

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparțiale și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Analizele, opiniile și concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferențiale și sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

### **2.2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați**

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEȘTI, CIF: 2844855, în calitate de Client.

**Utilizatorii (destinatarii) desemnați** ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEȘTI.

Alți utilizatori desemnați: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost menționată în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alți terți.

### **2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate**

Obiectul evaluării îl reprezintă suprafața de 15,80 mp din terenul intravilan, identificat cu nr. cad. 144282, înscris în Cartea Funciară Nr. 144282 UAT Ploiești, în suprafața totală de 35.230 mp, categoria de folosință drum, DJ101I, aferent construcție acces sediu banca, situat în Jud. Prahova, Mun. Ploiești, Bd. Republicii Nr. 100A, Bl. 11A, Parter, proprietatea publică a Județului Prahova, aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Ploiești.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității, accesul se realizează din strada principală asfaltată. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială blocuri, spații comerciale la parter de bloc. Suprafața de teren evaluată este construită (construcție acces sediu bancă).

Imobilul evaluat este proprietatea publică a Județului Prahova, aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate evaluat este conform înscrisurilor furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

### **2.4. Moneda valorii definite**

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, și respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 27.11.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9702 lei.

### **2.5. Scopul evaluării**

Evaluarea a fost efectuată în scopul constituirii dreptului de suprafață asupra terenului identificat anterior. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

### **2.6. Tipul și premisa valorii**

Având în vedere scopul prezentei evaluări, tipul valorii adecvat este "chiria de piață", definită de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Chiria de piață, de regulă, din cauza schimbărilor condițiilor de piață, este valabilă la data evaluării.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluării. Dacă aceste condiții vor suferi modificări, concluziile raportului de evaluare își pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliară a fost evaluată în premisa utilizării curente.

### **2.7. Data evaluării**

Evaluarea s-a realizat având la bază informații specifice proprietăților similare valabile pentru perioada Noiembrie 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 27.11.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

### **2.8. Data raportului de evaluare**

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 27.11.2023.

### **2.9. Data inspecției**

Inspecția proprietății a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 01.09.2023. Nu s-au realizat investigații

privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut masuratori. Se presupune ca între data evaluării și data inspecției, imobilul evaluat nu a suferit modificări majore.

Suprafața de teren evaluată de 15,80 mp face parte din terenul intravilan, categoria de folosință drum, DJ101I, identificat cu nr. cad. 144282, înscris în Cartea Funciară Nr. 144282 UAT Ploiești, în suprafața totală de 35.230 mp, aferent construcției acces sediu bancă, situat în Jud. Prahova, Mun. Ploiești, Bd. Republicii Nr. 100A, Bl. 11A, Parter, proprietatea publică a Județului Prahova, aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Ploiești.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității, accesul se realizează din strada principală asfaltată. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială blocuri, spații comerciale la parter de bloc. Suprafața de teren evaluată este construită (construcție acces sediu bancă).

## **2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora**

În vederea documentării și colectării datelor despre piața imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informațiile necesare.

În realizarea analizelor, raționamentelor și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informațiile relevante necesare.

## **2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul**

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

- Documente ce conțin informații privind cadastru, situația juridică a proprietății, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători și cumpărători imobiliari de pe piața localității în care este situată proprietatea imobiliară subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către Client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, putând exista și alte informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

## **2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative**

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze și ipoteze speciale.

Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Principalele ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluată este considerată a fi liberă de sarcini. Proprietatea evaluată se consideră fără ipotecă sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conțin informații privind cadastru, situația

juridică a proprietății au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

- Evaluarea proprietății s-a realizat în baza actelor puse la dispoziție de către client și a faptelor constatate în urma inspecției vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil.
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanții pentru acuratețe. Toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte. Documentele și materialul ilustrativ sunt puse la dispoziție de către client și informațiile conținute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informații legate de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigație referitoare la activitățile trecute și prezente, atât pe proprietati, cât și pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăților analizate în aceste utilizări sau amplasamente și deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu se stabilește un angajament pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietățile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcțiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conținute în raport se aplică întregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Se are în vedere faptul că pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

#### Ipoteze speciale:

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Clientul a pus la dispoziția Evaluatorului Certificatul de Urbanism, Autorizația de Construire. Suprafața de teren evaluată este construită (construcție acces sediu bancă), fiind evaluată în ipoteza specială liber de construcții, parcela se presupune ca este construibilă.

## **2.13. Tipul raportului**

Raportul de evaluare este un înscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii și elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existând de asemenea și rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisă narativă detaliată, acesta fiind întocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referință ai evaluării, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisă, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

## **2.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului**

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al Clientului, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părțile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al Evaluatorului.

## **2.15. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformității**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizez că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților. De asemenea, menționez că analizele și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale, fiind analize și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR.

Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăților imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deține experiența necesară în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, adoptate de către ANEVAR.

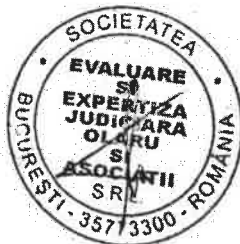
Standardele considerate în evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.



**Dr. Ec. OLARU OLGA**  
Evaluator membru titular ANEVAR  
Specializarea EPI, EBM  
Legitimatie Nr. 18400



**EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL**  
Membru corporativ ANEVAR  
Autorizatie Nr.0600

### 3. Prezentarea datelor

#### 3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă suprafața de 15,80 mp din terenul intravilan, identificat cu nr. cad. 144282, înscris în Cartea Funciară Nr. 144282 UAT Ploiești, în suprafața totală de 35.230 mp, categoria de folosință drum, DJ101I, aferent construcție acces sediu banca, situat în Jud. Prahova, Mun. Ploiești, Bd. Republicii Nr. 100A, Bl. 11A, Parter, proprietatea publică a Județului Prahova, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Ploiești.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității, accesul se realizează din strada principală asfaltată. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială blocuri, spații comerciale la parter de bloc. Suprafața de teren evaluată este construită (construcție acces sediu bancă).

Imobilul evaluat este proprietatea publică a Județului Prahova, aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate evaluat este conform înscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

#### 3.2. Localizare. Analiza zonei

Suprafața de teren evaluată este situată în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Bd. Republicii Nr. 100A, Bl. 11A, Parter.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității, accesul se realizează din strada principală asfaltată. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială blocuri, spații comerciale la parter de bloc. Suprafața de teren evaluată este construită (construcție acces sediu bancă).

Reprezentarea pe hartă a imobilului evaluat se prezintă în Anexe.

#### 3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Suprafața de teren evaluată de 15,80 mp face parte din terenul intravilan, categoria de folosință drum, DJ101I, identificat cu nr. cad. 144282, înscris în Cartea Funciară Nr. 144282 UAT Ploiești, în suprafața totală de 35.230 mp, aferent construcție acces sediu banca, situat în Jud. Prahova, Mun. Ploiești, Bd. Republicii Nr. 100A, Bl. 11A, Parter.

Imobilul evaluat este amplasat in zona centrală a localitatii, accesul se realizeaza din strada principală asfaltata. Topografia terenului este plana. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala blocuri, spatii comerciale la parter de bloc. Suprafața de teren evaluată este construită (construcție acces sediu bancă).

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

### **3.4. Descrierea constructiilor**

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

## **4. Analiza pieței imobiliare**

### **4.1. Definirea pieței imobiliare**

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

### **4.2. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate**

Piața imobiliară specifică proprietatii evaluate este formată din terenuri similare cu Subiectul evaluării, situate în vecinătatea subiectului evaluării. Proprietatea imobiliară este evaluată în premisa celei mai bune utilizări.

Analiza pieței specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de închiriere teren, situat în vecinătatea subiectului evaluării. Piața pe segmentul analizat este relativ activă.

### **4.3. Analiza ofertei**

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunțurile de închiriere teren, situat în Mun. Ploiesti, și în localitățile adiacente Mun. Ploiesti.

La data evaluării, oferta pe segmentul analizat este 1,00 euro/mp/lună, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabilă.

Informațiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.



#### 4.4. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă și tendințele pieței aferente proprietății evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activă. Pentru segmentul analizat cererea potențială este reprezentată de către persoane fizice și juridice pentru utilizare comercială.

#### 4.5. Echilibrul pieței

Pe piața imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare, de condițiile economice locale.

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, pentru segmentul de proprietăți imobiliare similare cu subiectul, piața este în avantajul vânzătorului. Este o piață a vânzătorului.

### 5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediția 2022, astfel:

*“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 face pe baza a două ipoteze:

- Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber
- Cea mai bună utilizare a proprietății construite

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății, utilizări care trebuie justificate adecvat. Imobilul a fost evaluat în premisa celei mai bune utilizări. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare. Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

Clientul a pus la dispoziția Evaluatorului Certificatul de Urbanism, Autorizația de Construire. Suprafața de teren evaluată este construită (construcție acces sediu bancă), fiind evaluată în ipoteza specială liber de construcții, parcela se presupune că este construibilă, fiind permisă utilizarea curentă. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Se considera că este permisă legal utilizarea comercială.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezaastre naturale (cutremure, inundații), precum și capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condițiile fizice.

Parcela de teren evaluată prezintă forma neregulată, accesul se realizează din strada principală asfaltată, topografia terenului este plană, utilitățile zonei fiind la limita proprietății. Zona nu este inundabilă. Se considera posibilă fizic utilizarea comercială.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieței, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepția vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferența dintre valoarea proiectului și costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piață trebuie să fie cel puțin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor și valoarea actualizată a costurilor).

Având în vedere activitatea pieței pe zona analizată: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea comercială se considera fezabilă financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea comercială este maxim productivă.

Având în vedere caracteristicile proprietății evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea comercială.

## 6. Evaluarea proprietății imobiliare

### 6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii/chiriei de piață, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalități de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

**Abordarea prin piață** oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al căror pret este cunoscut. Este relevantă în cazul în care există informații de piață suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzacțiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzacțiile sau ofertele de vânzare ale unor active similare. În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

**Abordarea prin venit**, prin această abordare se estimează valoarea unui activ prin convertirea în valoare a unei forme de venit generată de activul respectiv. Este utilizată pentru active care sunt închiriable sau pentru acele active sau grupuri de active care realizează produse vandabile, fapt care generează venituri identificabile. Se recomandă utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate împreună generează un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

**Abordarea prin cost**, în cadrul acestei abordări se estimează mai întâi costul de înlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzată de formele deprecierei (fizică, funcțională și externă). Se bazează pe presupunerea că un cumpărător informat nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul de înlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeași utilitate ca cea a activului care este evaluat. Această metodă se aplică în general în cazul evaluării bunurilor relativ noi și în cazul celor individuale care sunt specializate.

Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea chiriei de piață prin utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piață este relevantă în estimarea chiriei de piață a terenului.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

## 6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea ca valoarea/chiria de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacție / ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții / oferte ale unor proprietăți similare (numite comparabile) și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricții legale, condițiile pieței (data vânzării), condițiile de finanțare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafață teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilitățile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcției și alte elemente în funcție de proprietatea de evaluat.

**Metoda comparației directe** este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, în condițiile existenței informațiilor cu privire la tranzacții / oferte recente cu date sigure și care să indice tendințele pieței. Pentru estimarea valorii/chiriei de piață a proprietății imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informațiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum și la datele furnizate de o serie de agenții imobiliare și la informațiile existente în publicațiile de specialitate sau care dețin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparația directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparație. Se determină ajustările prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile în raport cu proprietatea evaluată. Se fac ajustări ale prețurilor de tranzacționare în ceea ce privește: dreptul de proprietate transmis, restricțiile legale, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, dimensiuni ale construcției, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje și utilități. Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație. Datele colectate și analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii/chiriei de piață a proprietății, împreună cu Subiectul evaluării sunt prezentate în Anexe. Metoda comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.

Metoda comparației directe, utilizată în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, în funcție de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea chiriei de piață prin utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piață este relevantă în estimarea chiriei de piață a terenului. Grila datelor de piață, împreună cu comparabilele selectate sunt prezentate în Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentată în Anexe. Explicarea ajustărilor efectuate și a rezultatelor obținute, aplicând metoda comparației directe se prezintă în Grila datelor de piață.

## 6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare de actualizare.

Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,
- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,
- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri. Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor”. Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului. Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. În astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea chiriei de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata. Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc” a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare. Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietății imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză. Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea, precum și aportul terenului aferent acesteia; și (2) alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare obținută în etapa (1), între valoarea clădirii și valoarea terenului. Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăților imobiliare închiriate și pentru proprietățile imobiliare pentru care există o piață activă a închirierilor. Prin piață activă a închirierilor se înțelege existența a cel puțin trei comparabile închiriate la data estimării chiriei de piata. În cazul unei proprietăți imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piață, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piață. În cazul în care nu există informații de piață comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

#### **6.4. Abordarea prin cost**

Aceasta abordare este deosebit de utila în evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piață. Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare). In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata. Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje. Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect. Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a depreciierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata. Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

##### **Deprecieri**

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica. Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

##### **Deprecierea fizica**

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

#### Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

#### Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul deprecieri, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu carac ter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

## 7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

### 7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piață prin metoda comparației directe a rezultat următoarea chirie de piață a proprietatii evaluate:

Nr crt	Referinta	Adresa	Nr cad / Nr. top	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Chiria de piata propusa, estimata, excl. TVA		Valoare redevență datorată, estimată, propusă, aferent contract pentru utilizare și acces în zona drumului public, excl. TVA		Valoare redevență datorată, estimată, propusă, aferent contract pentru utilizare și acces în zona drumului public, excl. TVA	
					euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/an	lei/an
1	Teren intravilan, categoria de folosinta drum, aferent construcție acces sediu banca, suprafata 15,80 mp	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Bd. Republicii Nr. 100A, Bl. 11A, Parter	144282	144282 UAT Ploiesti	15,80 €	78,53 lei	15,80 €	78,53 lei	15,80 €	78,53 lei	189,60 €	942,36 lei
<b>TOTAL</b>					<b>15,80 €</b>	<b>78,53 lei</b>	<b>15,80 €</b>	<b>78,53 lei</b>	<b>15,80 €</b>	<b>78,53 lei</b>	<b>189,60 €</b>	<b>942,36 lei</b>
Curs valutar BNR euro/lei la data 27.11.2023					4,9702 lei							

Datele utilizate în procesul de estimare a chiriei de piață a proprietății imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente și suficiente.

Rezultatele privind valoarea obținuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanță cu cea mai bună utilizare a proprietății.

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra chiriei de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

#### Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea chiriei de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta în estimarea chiriei de piata a terenului.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

### Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind chiria de piață determinată prin aceasta abordare.

### Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piață obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordării prin piață sunt relevante, consistente, reale și verificabile și ajută la o mai bună estimare a chiriei de piață a proprietății imobiliare evaluate.

## 7.2. Concluzia asupra valorii

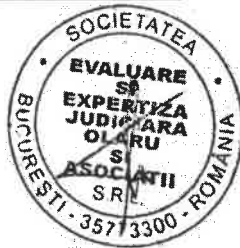
Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru chiria de piață obținută prin aplicarea abordării prin piață.

Concluzia evaluatorului privind valoare sumă datorată cu titlu de redevență este:

Nr. crt.	Referința	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piață, excl. TVA		Chiria de piață propusă, estimată, excl. TVA		Valoare redevență datorată, estimată, propusă, aferent contract pentru utilizare și acces în zona drumului public, excl. TVA		Valoare redevență datorată, estimată, propusă, aferent contract pentru utilizare și acces în zona drumului public, excl. TVA	
					euro/lună	lei/lună	euro/lună	lei/lună	euro/lună	lei/lună	euro/an	lei/an
1	Teren intravilan, categoria de folosință drum, aferent construcție acces sediu banca, suprafața 15,80 mp	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Bd. Republicii Nr. 100A, Bl. 11A, Parter	144282	144282 UAT Ploiești	15,80 €	78,53 lei	15,80 €	78,53 lei	15,80 €	78,53 lei	189,60 €	942,36 lei
TOTAL					15,80 €	78,53 lei	15,80 €	78,53 lei	15,80 €	78,53 lei	189,60 €	942,36 lei
Curs valutar BNR euro/lei la data 27.11.2023					4,9702 lei							



**Dr. Ec. OLARU OLGA**  
Evaluator membru titular ANEVAR  
Specializarea EPI, EBM  
Legitimatie Nr. 18400



**EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL**  
Membru corporativ ANEVAR  
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia și cantitatea informațiilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

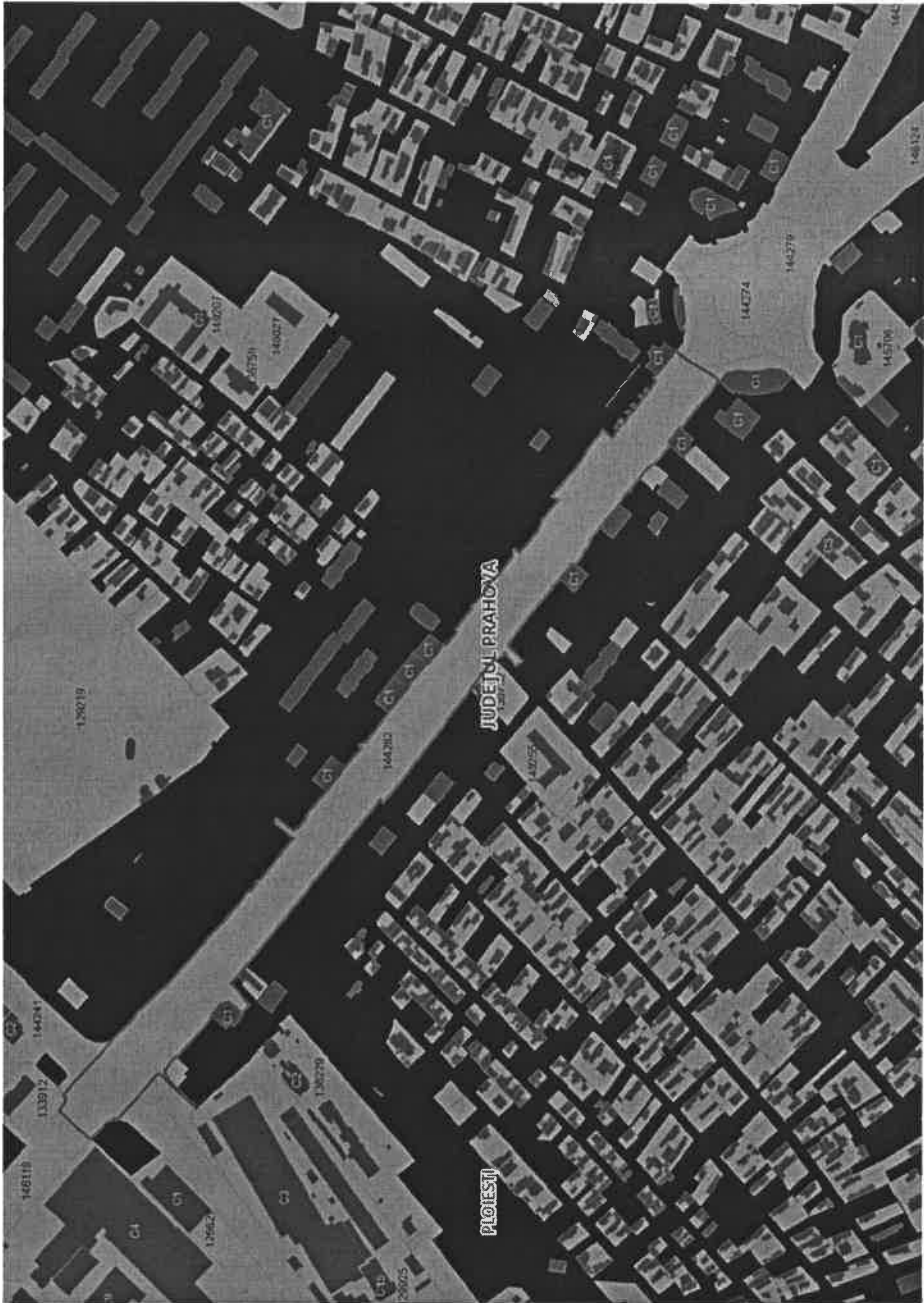
## 8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietății
Anexa 2:	Abordarea prin piața – Metoda comparațiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect și comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii



Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren		Constructii		TOTAL	
								Cota exclusiva	Cota indiviza	Ac	Au	Ac	Ac
								mp	%	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, categoria de folosinta drum, aferent construcție acces sediu banca, suprafata 15,80 mp	Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Bd. Republicii Nr. 100A, Bl. 11A, Parter	144282	144282 UAT Ploiesti	Drum DJ 101I	Da	Neregulata	15,80	n/a	n/a	n/a	15,80	n/a
TOTAL								15,80	n/a	n/a	n/a	15,80	n/a



Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie		Proprietatea Subiect		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
	Descriere comparabile:		Teren intravilan, categoria de folosinta drum, suprafata 15,80 mp, construit - acces sediu banca, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Bd. Republicii Nr. 100A, Bl. 11A, Parter, zona centrala a localitatii, deschidere la strada principala asfaltata. Vecinatati: zona rezidentiala blocuri, spatii comerciale la parter de bloc. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, gaze, energie electrica, retea apa. Infrastructura ruliera: strazi asfaltate. Pretabil utilizare comerciala. Evaluat in ipoteza speciala: liber de constructii, parcela construibila.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 3.000 mp, situat in loc. Strejnicu pe strada Principala, pretabil activitati comerciale. Utilitati la limita proprietatii: apa, energie electrica, gaze canalizare. Vecinatati - zona rezidentiala locuinte unifamiliale (vile, case), spatii comerciale. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 10.000 mp, situat in Mun. Ploiesti, zona Nord, front stradal 30 ml, pretabil activitati comerciale. Utilitati la limita proprietatii: apa, energie electrica, gaze canalizare. Vecinatati - zona rezidentiala locuinte unifamiliale (vile, case), spatii comerciale. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 5.507 mp, situat in Mun. Ploiesti, Str. Barcanesti 107, zona Petrolul, 3 fronturi stradale 17,8 ml, pretabil activitati comerciale. Utilitati la limita proprietatii: apa, energie electrica, gaze canalizare. Vecinatati - zona rezidentiala locuinte unifamiliale (vile, case), spatii comerciale. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.				
	Suprafata (mp)		15,80	3.000	10.000	5.507				
	Incarcare PUG/PUZ		n/a	n/a	n/a	n/a				
	CUT max:		n/a	n/a	n/a	n/a				
	POT max:		n/a	n/a	n/a	n/a				
	Pret Euro/impluna (unitate de comparatie)		1,00 €	1,00 €	1,00 €	1,00 €				
	Pret Euro/impluna			3.000 €	10.000 €	5.507 €				
	Link:			<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiria/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriere-teren/9f31d33f73f700d74e881f73988he7.html">https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiria/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriere-teren/9f31d33f73f700d74e881f73988he7.html</a>	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiria/terenuri/teren-ntr-casa/anunt/teren-ploiesti-de-inchiria-posibilitate-investitie/4d480d9f9b5771dd40f6d449e4f05.html">https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiria/terenuri/teren-ntr-casa/anunt/teren-ploiesti-de-inchiria-posibilitate-investitie/4d480d9f9b5771dd40f6d449e4f05.html</a>	<a href="https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/ploiesti/sud/teren-constructii-de-inchiria-XB1B0300K?utm_source=imoradar24.ro&amp;utm_medium=redirect&amp;utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-terenuri-ploiesti&amp;utm_term=5507-0-5507">https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/ploiesti/sud/teren-constructii-de-inchiria-XB1B0300K?utm_source=imoradar24.ro&amp;utm_medium=redirect&amp;utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-terenuri-ploiesti&amp;utm_term=5507-0-5507</a>				
	Tranzactie / Oferta			Oferta	Oferta	Oferta				
	Data ofertei			Noiembrie 2023	Noiembrie 2023	Noiembrie 2023				
	Pret de inchiriere (Euro/impl/luna)			1 €	1 €	1 €				
	Explicatie			Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata				
	Ajustare in %			0%	0%	0%				
	Ajustare in €			0 €	0 €	0 €				
	Pret ajustat (Euro/impl/luna)			1 €	1 €	1 €				
1	Drept de proprietate		Deplin	Deplin	Deplin	Deplin				
	Explicatie			Similar	Similar	Similar				
	Ajustare in %			0%	0%	0%				
	Ajustare in €			0 €	0 €	0 €				
	Pret ajustat (Euro/impl/luna)			1 €	1 €	1 €				
2	Restricatii legale		Fara	Fara	Fara	Fara				
	Explicatie			Similar	Similar	Similar				
	Ajustare in %			0%	0%	0%				
	Ajustare in €			0 €	0 €	0 €				
	Pret ajustat (Euro/impl/luna)			1 €	1 €	1 €				
3	Conditii de finantare		De piata	De piata	De piata	De piata				
	Explicatie			Similar	Similar	Similar				
	Ajustare in %			0%	0%	0%				
	Ajustare in €			0 €	0 €	0 €				
	Pret ajustat (Euro/impl/luna)			1 €	1 €	1 €				
4	Conditii de vanzare		Obiective	Obiective	Obiective	Obiective				
	Explicatie			Similar	Similar	Similar				
	Ajustare in %			0%	0%	0%				
	Ajustare in €			0 €	0 €	0 €				
	Pret ajustat (Euro/impl/luna)			1 €	1 €	1 €				
5	Ceelt, necesare imediat dupa cumparare		Nu	Nu	Nu	Nu				
	Explicatie			Similar	Similar	Similar				
	Ajustare in %			0%	0%	0%				
	Ajustare in €			0 €	0 €	0 €				
	Pret ajustat (Euro/impl/luna)			1 €	1 €	1 €				
6	Conditii ale pietei		Data evaluarii	Noiembrie 2023	Noiembrie 2023	Noiembrie 2023				
	Explicatie			Similar	Similar	Similar				
	Ajustare in %			0%	0%	0%				
	Ajustare in €			0 €	0 €	0 €				
	Pret ajustat (Euro/impl/luna)			1 €	1 €	1 €				
7	Localizare		Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Bd. Republicii Nr. 100A, Bl. 11A, Parter	Jud. Prahova, Loc. Strejnicu, zona Vest Ploiesti	Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, zona Nord	Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, Str. Barcanesti 107				
	Explicatie			Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)				
	Ajustare in %			0%	0%	0%				
	Ajustare in €			0 €	0 €	0 €				
	Pret ajustat (Euro/impl/luna)			1 €	1 €	1 €				

8	Drum de acces	Da   strada asfaltata	Da   strada asfaltata	Da   strada asfaltata	Da   strada asfaltata
	Explicatie	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %	0%	0%	0%	0%
	Ajustare in €	0 €	0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (Euro/mp/luna)					
9	Topografie	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %	0%	0%	0%	0%
	Ajustare in €	0 €	0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (Euro/mp/luna)					
10	Zona inundabila	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie	Similar	Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %	0%	0%	0%	0%
	Ajustare in €	0 €	0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (Euro/mp/luna)					
11	Suprafata (mp)	15,80	3.000,00	10.000	5.507
	Explicatie	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %	0%	0%	0%	0%
	Ajustare in €	0 €	0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (Euro/mp/luna)					
12	Forma	Neregulata	Neregulata	Neregulata	Neregulata
	Explicatie	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %	0%	0%	0%	0%
	Ajustare in €	0 €	0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (Euro/mp/luna)					
13	Deschidere (m)	Da   deschidere la strada principala asfaltata	Da   deschidere la strada principala asfaltata	Da   deschidere la strada principala asfaltata	Da   3 deschideri 17,9 ml la strada secundara asfaltata
	Explicatie	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %	0%	0%	0%	0%
	Ajustare in €	0 €	0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (Euro/mp/luna)					
14	Utilitati	Utilitati la limita propr.: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati la limita propr.: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati la limita propr.: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati la limita propr.: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %	0%	0%	0%	0%
	Ajustare in €	0 €	0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (Euro/mp/luna)					
15	Zonare   Utilizare	Comerciala (sediu banca)	Comerciala	Comerciala	Comerciala
	Explicatie	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %	0%	0%	0%	0%
	Ajustare in €	0 €	0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (Euro/mp/luna)					
16	Alti factori	Construit	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %	0%	0%	0%	0%
	Ajustare in €	0 €	0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (Euro/mp/luna)					
Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de inchiriere)		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de inchiriere)		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €
		1 €	1 €	1 €	1 €

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1    Link:    https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriere-teren/9f371d33f73f700gd74e881f73988he7.html  
publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriere-teren/9f371d33f73f700gd74e881f73988he7.html

publi24.ro

Publicat / Anunturi / Imobiliare / De inchiriat / Terenuri de inchiriat / Teren intravilan

Salveaza anuntul pe mail tarzu

5 RON negociabil

Volatila din 27 07 2023 13:52:55

Inchiriere teren

Pravova, Strejnicu


Vezi pe harta

Descriere

inchiriem teren in suprafata de 3000m in Strejnic pe strada Principala ideal activitati comerciale

Vezi detalii pe [www.romuno.ro](#)


Anunturi recomandate



Inchiriere teren intravilan  
Boldesti-Scateni intravilan

Boldesti-Scateni


300 EUR



Inchiriez teren din 1 busteni

Busteni


5 RON



Teren intravilan de vanzare

Constanta


18 000 EUR



Inchiriez , ocazie ,sansa ,profita

Busteni

2 EUR



Inchiriri

Da

07XX XXX XXX Arata telefon

0766699945

Buna , ma intereseaza oferta dumneavoastra . Mai este valabila?

Adauga feler ?

Trimite

Fa oferta

Salveaza ca favorit

Vizualizari 22

Raporteaza

ganea

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

f

## publi24.ro

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De inchiriat / Terenuri de inchiriat / Teren pentru casa

Contul meu

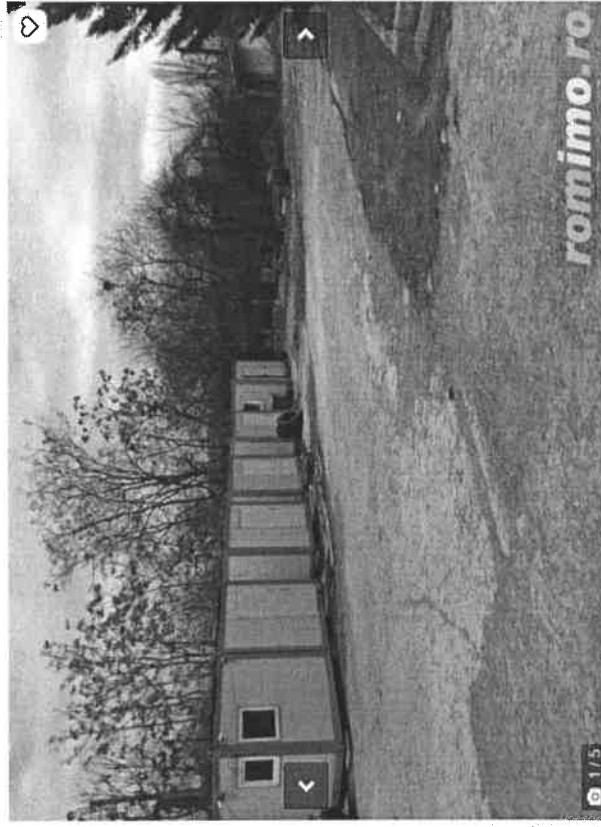
+ Adauga anunt

## Teren Ploiesti de inchiriat | Posibilitate Investitie

Prahova, Ploiesti    Vezi pe harta

10 000 EUR

Validat din 11.05.2023 (05.05.21)



## Specificatii:

Suprafata terenului	10000.0 m <sup>2</sup>	Front strada	30
Numar fronturi	1		

## Descriere

Compania SOCIAL BALANCE va ofera spre inchiriere UN TEREN INTRAVILAN, aflat in Ploiesti, zona NORD

Terenul are o suprafata de 10 000mp, si o deschidere la drum de 30m, facand posibila accesul masinilor de mara tonaj.

Acesta reprezinta o posibilitate de investitie excelenta pentru supermarketuri, businessuri de concasare si reciclare etc.

Recomandarea Companiei SOCIAL BALANCE: aceasta locatie este ideala pentru cel care are in cautarea unei zone Ultracentrale a orasului o zona cu acces rapid la supermarketuri sau zone gradinite etc.

TRUMP IMOBILARE 0721 355 957

0721359997

Bună mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier

Trimite

Fa oferta

Visualizări 227

Raportuiza

Cristina Tudorache

Vezi toate anunturile

Ultimate

Distribuie anuntul pe

f

PROGRAMUL

SUPORT PENTRU SPORTIVI

Asiati mai multe

5507-0-5507

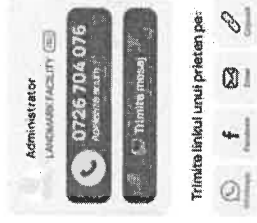
imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale-ploiesti/sud/teren-construcii-de-inchiriat-XB1B0300K?utm\_source=redirect&utm\_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-terenuri-ploiesti&utm\_medium=

Vereniging van de Duitse Dialecten 107 (Peters)

Inchiriez teren spatios/loturi din teren in str. Barcanesti 107, Ploiesti

Page 20 of 20

1.  $P = TVL / (1 + i)^t$  **5.507 € + TVA / Annu.**



### Descrivere

Proprietarii inchiriaz teren liber de constructii in localitate, cu acces din strada Barcatescu nr 107, avand suprafata locuata de 55,67 mp, si 3 cai de acces.

entirely are accessible. It is also possible to protect documents in a secure container, but this is not a particularly useful feature.

[illegible]

### Specificatii

5507 mp	constructed	intravital	17.8 m	3
Supracl. & green	1 p. stem	Dist. & green	front & side	Ant. frontal

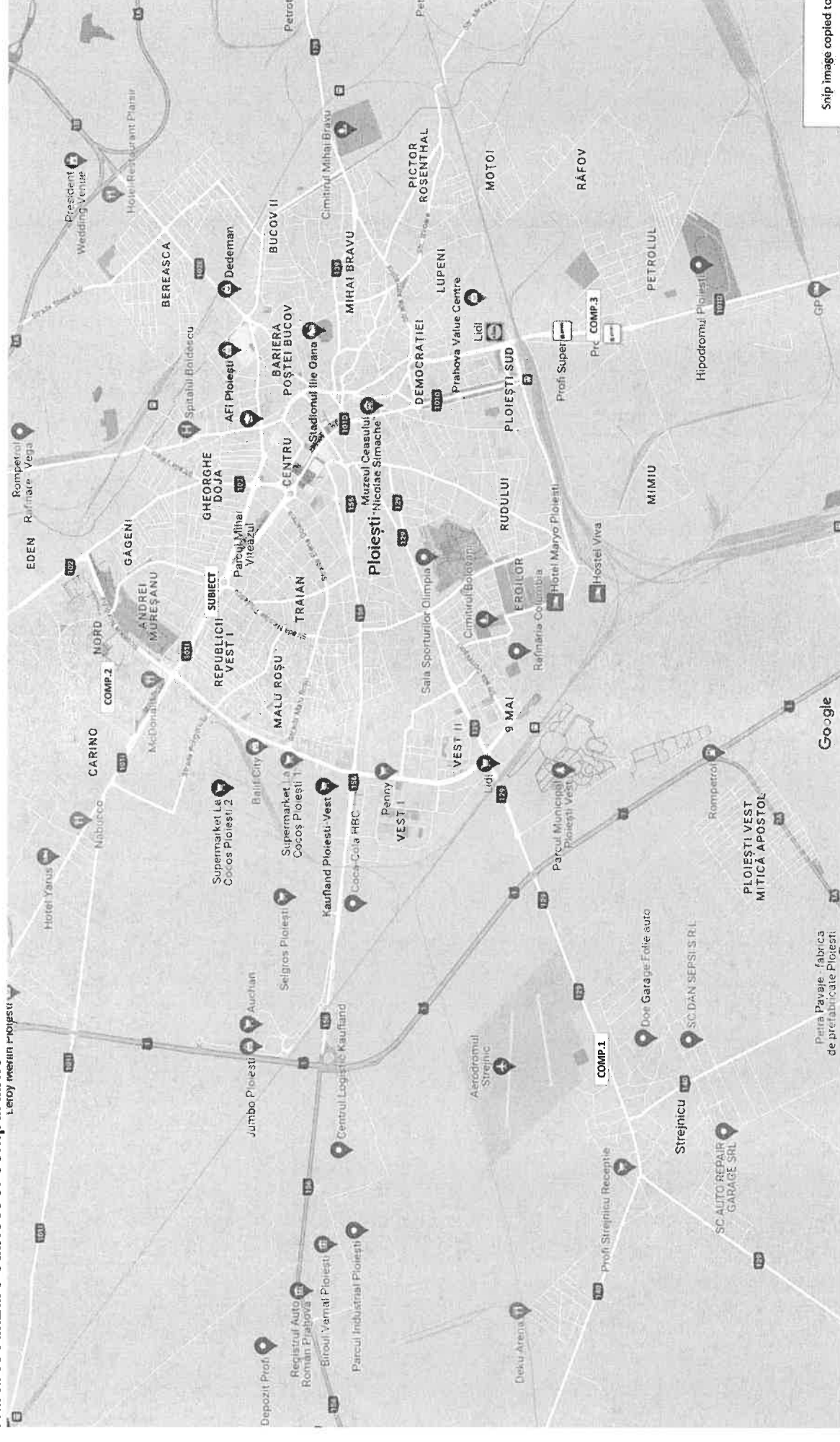
Ap.3  
Canalizare  
Gaz  
Current  
UTILITATI

ALTE CARACTERISTICI

DESTINATIE:  
IDENTITATE:  
CONDIȚII:



## Harta localizare subiect si comparabile



Snip image copied to

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA	Chiria de piata propusa, estimata, excl. TVA		Valoare redevență datorată, estimată, propusă, aferent contract pentru utilizare și acces în zona drumului public, excl. TVA		Valoare redevență datorată, estimată, propusă, aferent contract pentru utilizare și acces în zona drumului public, excl. TVA	
						euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/an	lei/an
1	Teren intravilan, categoria de folosinta drum, aferent construcție acces sediu banca, suprafata 15,80 mp	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Bd. Republicii Nr. 100A, Bl. 11A, Parter	144282	144282 UAT Ploiesti	15,80 €	78,53 lei	15,80 €	78,53 lei	15,80 €	189,60 €	942,36 lei
					15,80 €	78,53 lei	15,80 €	78,53 lei	15,80 €	189,60 €	942,36 lei
					TOTAL		15,80 €	78,53 lei	15,80 €	189,60 €	942,36 lei
Curs valutar BNR euro/lei la data 27.11.2023					4,9702 lei						



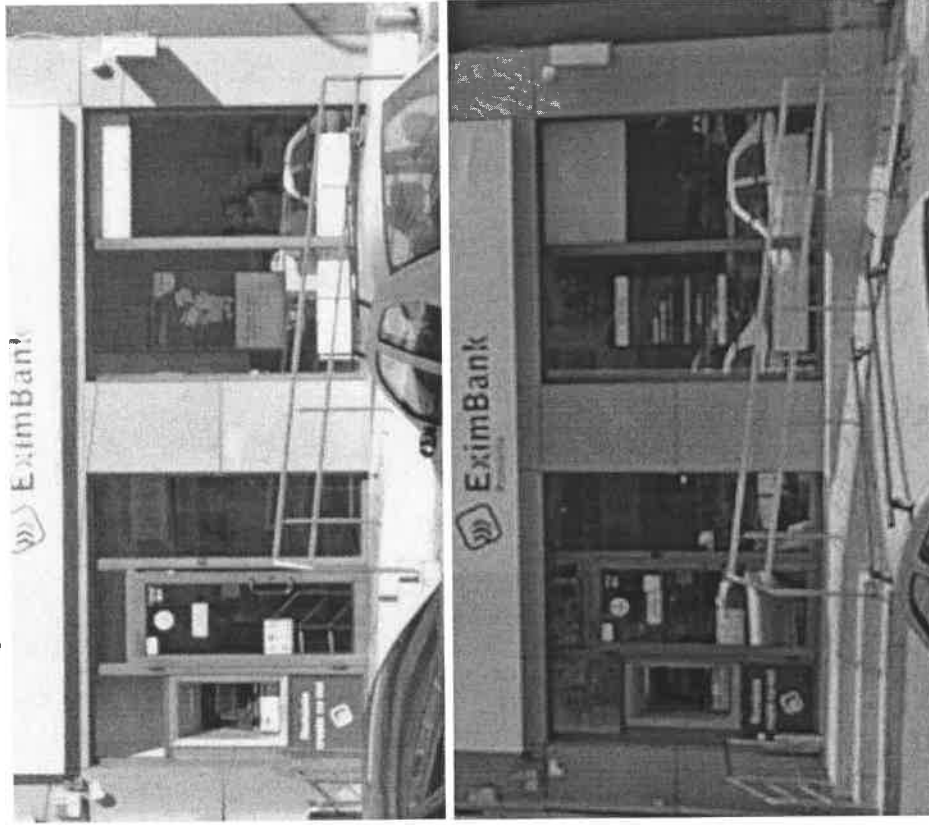
Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr. topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	04.09.2023	144282	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 136929/04.09.2023	Domeniul public, proprietatea Judetului Prahova, Intravilan Drum DJ 1011
2	12.2002	n/a	Plan de incadrare in zona Scara 1:10000	Ing. Ionita Stoica	Ref: 12/2002	-
3	10.03.2008	n/a	Autorizatie de Construire	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 122/10.03.2008	Autorizatie amenajare rampa
4	04.04.2023	144282	Adresa Nr. 559/04.04.2023	Directia gestiune patrimoniu Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 559/04.04.2023	Domeniul public al Judetului Prahova, in administrarea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheliere
2	Plan de amplasament si delimitare
3	Fisa bunului imobil

Anexa 6: Fotografii



ua  
D. Bău  
04-04-2023

559/04.04.2023

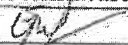
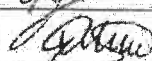
DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU  
SERVICIUL INVENTARIERE ȘI EVIDENȚĂ BUNURI  
TEL./int 0244 51 66 99/278  
NR.SIEB 349/04.04.2023

Către,  
**SERVICIUL PUBLICITATE, VALORIFICARE PATRIMONIU**

Prin prezenta va comunicam faptul ca in vederea solutionarii adresei dumneavoastra inregistrata sub nr.SPVP 283/03.04.2023, prin care solicitati sa va comunicam situatia juridica a unei suprafete de teren, solicitate de catre EXIMBANK S.A, avem rugamintea sa ne transmiteti un plan de amplasament si delimitare in care sa fie identificata cu exactitate suprafata de in interes.

Va comunicam totodata faptul ca in urma analizarii documentelor si planurilor regasite la nivelul serviciului nostru, precum si in urma deplasarii in teren, reprezentantii Serviciului Inventariere si Evidenta Bunuri apreciaza faptul ca suprafata de interes face parte din integranta din imobilul cu nr. cadastral 144282 - **Bulevardul Republicii – Tronson 1**, care potrivit evidentelor pe care le detinem la nivelul serviciului, face parte integranta din drumul judetean DJ 101I, aflat in proprietatea judetului, iar potrivit prevederilor art.22 al Ordonantei nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor "*Administrarea drumurilor județene se asigură de către consiliile județene, iar a drumurilor de interes local, de către consiliile locale pe raza administrativ-teritorială a acestora. Fac excepție sectoarele de drumuri județene, situate în intravilanul localităților urbane, inclusiv lucrările de artă, amenajările și accesoriiile aferente, care vor fi în administrarea consiliilor locale respective.*"

**Cu considerație,**

	Nume, prenume	Funcția publică	Semnatura	Data
Elaborat	Epure Silviu Alexandru	Consilier		04.04.2023
Verificat	Mindruțiu Gabriela	Șef Serviciu		04.04.2023



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 144282 Ploiești

Nr. cerere 136929  
Ziua 04  
Luna 09  
Anul 2023

Cod verificare  
100155694314



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Jud. Prahova, DJ101-Bd. Republicii Tronson 1 (tronson între Sos. Vestului și Piața Mihai Viteazul)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	144282	35.230	Teren împrejmuit; Teren intravilan, partial delimitat de constructii, Drum Judetean, domeniul public.

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

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>59701 / 05/07/2018</b>		
Act Normativ nr. 906, din 01/09/2012 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 14855, din 28/06/2018 emis de Consiliul Judetean Prahova; Act Administrativ nr. 73497, din 29/06/2018 emis de Mun. Ploiesti-Serviciul Public Finante Locale Ploiesti;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDETUL PRAHOVA, (domeniul public)	A1
<b>69882 / 03/08/2018</b>		
Act Normativ nr. 43, din 28/08/1997 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 800, din 03/08/2018 emis de MUNICIPIUL PLOIESTI;		
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct  
Început

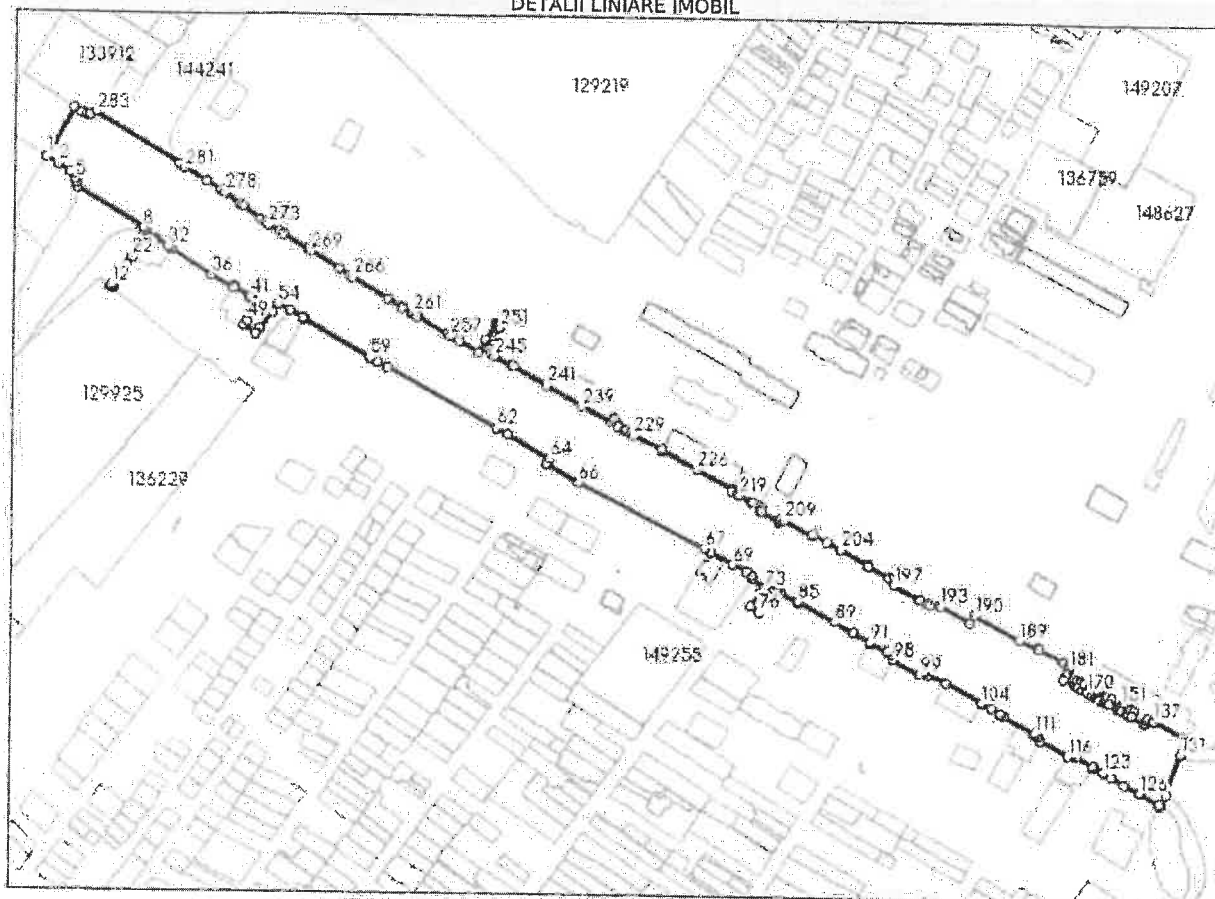
Carte Funciară Nr. 144282 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
144282	35.230	Teren intravilan, partial delimitat de constructii, Drum Judetean, domeniul public.

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

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	35.230	-	-	-	Teren intravilan, partial delimitat de constructii, Drum Judetean, domeniul public.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	8.91	2	3	9.089	3	4	2.264
4	5	3.418	5	6	2.449	6	7	3.024
7	8	49.216	8	9	1.269	9	10	1.513
10	11	3.006	11	12	37.686	12	13	1.604
13	14	1.603	14	15	0.677	15	16	0.414
16	17	0.171	17	18	6.468	18	19	0.305
19	20	0.148	20	21	9.81	21	22	6.08

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	11.208	23	24	1.586	24	25	0.611
25	26	2.41	26	27	0.96	27	28	1.342
28	29	1.257	29	30	2.218	30	31	1.135
31	32	9.866	32	33	0.464	33	34	2.529
34	35	0.549	35	36	30.149	36	37	15.696
37	38	0.835	38	39	0.19	39	40	0.42
40	41	12.052	41	42	1.185	42	43	2.742
43	44	2.879	44	45	2.783	45	46	0.577
46	47	4.261	47	48	0.622	48	49	4.12
49	50	3.555	50	51	9.007	51	52	4.635
52	53	12.827	53	54	6.37	54	55	8.393
55	56	9.41	56	57	0.178	57	58	1.337
58	59	48.393	59	60	5.737	60	61	6.931
61	62	79.65	62	63	8.704	63	64	30.541
64	65	3.687	65	66	23.349	66	67	91.075
67	68	4.664	68	69	16.204	69	70	9.918
70	71	4.651	71	72	1.675	72	73	9.47
73	74	4.021	74	75	10.271	75	76	6.895
76	77	8.087	77	78	0.527	78	79	3.509
79	80	0.097	80	81	3.568	81	82	3.021
82	83	2.9	83	84	0.685	84	85	12.757
85	86	0.404	86	87	0.441	87	88	0.419
88	89	26.172	89	90	13.437	90	91	12.486
91	92	0.52	92	93	0.525	93	94	0.457
94	95	12.151	95	96	0.61	96	97	3.369
97	98	3.041	98	99	19.631	99	100	2.638
100	101	3.004	101	102	1.072	102	103	12.099
103	104	25.89	104	105	0.638	105	106	6.631
106	107	6.572	107	108	0.585	108	109	2.314
109	110	0.585	110	111	22.871	111	112	0.249
112	113	0.537	113	114	2.658	114	115	2.862
115	116	20.027	116	117	3.392	117	118	2.904
118	119	12.62	119	120	0.736	120	121	0.331
121	122	0.388	122	123	7.138	123	124	5.912
124	125	10.063	125	126	10.92	126	127	14.878
127	128	0.356	128	129	0.412	129	130	7.93
130	131	27.02	131	132	3.862	132	133	4.8
133	134	1.679	134	135	0.613	135	136	2.804
136	137	22.305	137	138	3.904	138	139	1.255
139	140	2.344	140	141	0.486	141	142	9.371
142	143	0.462	143	144	3.501	144	145	2.805
145	146	3.439	146	147	0.594	147	148	3.288
148	149	0.729	149	150	3.228	150	151	1.693
151	152	3.146	152	153	0.711	153	154	7.038
154	155	0.505	155	156	3.444	156	157	3.097
157	158	3.613	158	159	0.421	159	160	0.292
160	161	3.488	161	162	0.577	162	163	1.597
163	164	2.021	164	165	2.111	165	166	2.849
166	167	0.816	167	168	0.722	168	169	2.235
169	170	3.714	170	171	3.837	171	172	3.538
172	173	3.807	173	174	2.799	174	175	3.798
175	176	2.458	176	177	3.823	177	178	8.002
178	179	3.241	179	180	2.169	180	181	2.225
181	182	2.857	182	183	0.59	183	184	4.024
184	185	1.316	185	186	16.444	186	187	0.746
187	188	0.341	188	189	12.659	189	190	33.341

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
190	191	5.863	191	192	21.2	192	193	0.952
193	194	6.29	194	195	1.756	195	196	5.279
196	197	18.774	197	198	5.393	198	199	2.327
199	200	3.346	200	201	15.602	201	202	0.349
202	203	0.184	203	204	20.232	204	205	0.203
205	206	9.958	206	207	10.206	207	208	1.16
208	209	20.621	209	210	1.984	210	211	2.086
211	212	0.44	212	213	13.046	213	214	0.737
214	215	1.96	215	216	1.584	216	217	4.941
217	218	1.467	218	219	8.455	219	220	1.733
220	221	4.4	221	222	0.568	222	223	0.055
223	224	0.08	224	225	0.376	225	226	25.69
226	227	25.732	227	228	0.943	228	229	20.516
229	230	2.077	230	231	3.143	231	232	1.092
232	233	4.525	233	234	1.176	234	235	1.524
235	236	3.262	236	237	1.695	237	238	2.574
238	239	21.156	239	240	1.004	240	241	25.7
241	242	24.694	242	243	0.971	243	244	0.502
244	245	12.702	245	246	0.419	246	247	2.807
247	248	2.828	248	249	2.856	249	250	0.407
250	251	12.189	251	252	1.928	252	253	1.907
253	254	12.279	254	255	8.905	255	256	14.519
256	257	5.979	257	258	2.127	258	259	22.666
259	260	0.834	260	261	4.037	261	262	0.791
262	263	7.547	263	264	0.553	264	265	10.832
265	266	26.248	266	267	1.877	267	268	8.484
268	269	21.249	269	270	1.662	270	271	18.833
271	272	2.813	272	273	8.341	273	274	2.499
274	275	3.073	275	276	13.768	276	277	2.773
277	278	12.03	278	279	3.079	279	280	10.722
280	281	16.254	281	282	3.683	282	283	62.4
283	284	3.989	284	285	0.982	285	286	1.476
286	287	3.615	287	288	5.243	288	289	31.171
289	1	4.595						

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/09/2023, 11:16



ROMANIA  
JUDETUL PRAHOVA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI  
PRIMAR  
Nr. 301418 din 27.02.2008

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE

Nr. 122 din 10 MAR 2008

Urmare cererii adresate de BANCA ROMANEASCA S.A.

cu domiciliul / sediul in judetul - municipiul/orasul/comuna  
BUCURESTI satul - sectorul -  
cod postal - str. B-dul UNIRII  
nr. 35 bl. A3 sc. - et. - ap. - telefon / fax 3059300.0744528700  
e-mail - inregistrata la nr. 301418 din 27.02.2008

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, se

AUTORIZEAZA:

EXECUTAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE pentru:

AMENAJARE SEDIU SUCURSALA BANCARA - RECOMPARTIMENTARE  
INTERIOARA. AMPLASARE FIRMA LUMINOASA. BANCOMAT. RAMPA  
PERSOANE CU HANDICAP SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN SPATIU COMERCIAL  
IN SEDIU BANCA.

Pe imobilul - teren si/sau constructii - situat in judetul PRAHOVA, Municipiul PLOIESTI,  
cod postal 2000, str. B-dul REPUBLICII nr. 110  
bl. 11A sc. - et. P ap. - Cartea funciara

Fisa bunului imobil  
sau nr. cadastral

- Lucrari in valoare de 219.342 lei

- In baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC)

nr. RO-06-154M/2006 elaborat de SI&A International Inc. SRL cu sediul in judetul  
municipiul/orasul/comuna Bucuresti sectorul/satul -  
cod postal - str. - nr. - bl. - sc. - et. - ap. - ,  
respectiv de arh. Cristina Sirbu - arhitect cu drept de semnatura, in  
conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de  
arhitect, republicata.



**CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR SE FAC URMATOARELE PRECIZARI:**

**A. DOCUMENTATIA TEHNICA PAC - VIZATA SPRE NESCHIMBARE — IMPREUNA CU AVIZELE SI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTA DIN PREZENTA AUTORIZATIE.**

*Nerespectarea intocmai, a documentatiei — vizata spre neschimbare (inclusiv a avizelor si acordurilor obtinute) constituie infractiune sau contravenție, dupa caz, in temeiul prevederilor art. 24 alin.(1), respectiv art.26 alin.(1) din Legea nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata.*

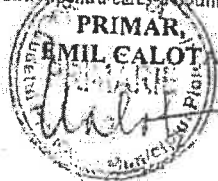
*Orice alte lucrari sunt interzise. Modificarea PAC ulterioara emiterii autorizatiei constituie o incalcare a obligatiilor prevazute la art.20 din Legea nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata si poate atrage raspunderea disciplinara a arhitectului.*

**B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZATIEI** este de 12 luni de la data emiterii, interval de timp in care trebuie incepute lucrarile de executie autorizate.

**C. DURATA DE EXECUTIE A LUCRARILOR** este de 6 luni calculata de la data inceperii efective a lucrarilor (anuntata in prealabil), situatie in care perioada de valabilitate a autorizatiei se extinde pe intreaga durata de executie a lucrarilor autorizate.

**D. TITULARUL AUTORIZATIEI ESTE OBLIGAT:**

1. Sa anunte data inceperii lucrarilor autorizate, prin trimiterea instiintarii conform formularului anexat autorizatiei (formularul — model F.17) la autoritatea administratiei publice locale emitente a autorizatiei
2. Sa anunte data inceperii lucrarilor autorizate, prin trimiterea instiintarii conform formularului anexat autorizatiei (formularul — model F.18) la Inspectoratul in Constructii al judetului, impreuna cu dovada achitarii cotei legale de 0,1% din valoarea autorizata a lucrarilor de constructii si instalatii aferente acestora.
3. Sa anunte data finalizarii lucrarilor autorizate, prin trimiterea instiintarii, conform formularului anexat autorizatiei (formularul — model F.19) la Inspectoratul in Constructii al judetului, odata cu convocarea comisiei de receptie.
4. Sa pastreze pe santier — in perfecta stare — autorizatia de construire si documentatia vizata spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit Legii, pe toata durata executarii lucrarilor.
5. In cazul in care, pe parcursul executarii lucrarilor, se descopera vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundatii, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), sa sisteze executarea lucrarilor, sa ia masuri de paza si de protectie si sa anunte imediat emitentul autorizatiei, precum si Directia judeteana pentru cultura, culte si patrimoniu cultural national.
6. Sa respecte conditiile impuse de utilizarea si protejarea domeniului public, precum si de protectie a mediului, potrivit normelor generale si locale.
7. Sa transporte la \_\_\_\_\_ materialele care nu se pot recupera sau valorifica, ramase in urma executarii lucrarilor de constructii.
8. Sa desfiinteze constructiile provizorii de santier in termen de \_\_\_\_\_ zile de la terminarea efectiva a lucrarilor.
9. La inceperea executiei lucrarilor, sa monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investitiei" (vezi anexa B la normele metodologice).
10. La finalizarea executiei lucrarilor, sa monteze "Placuta de identificare a investitiei"
11. In situatia nefinalizarii lucrarilor in termenul prevazut de autorizatie, sa solicite prelungirea valabilitatii acesteia, cu cel putin 15 zile inaintea termenului de expirare a valabilitatii autorizatiei de construire (inclusiv durata de executie a lucrarilor).
12. Sa regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum si celelalte obligatii de plata ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizarii investitiei.
13. Toate constructiile proprietate particulara se declara, in vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitatile subordonate acestora, dupa terminarea lor completa si nu mai tarziu de 15 zile de la data expirarii termenului de valabilitate a autorizatiei de construire (inclusiv durata de executie a lucrarilor).
14. Sa solicite "Autorizatia de securitate la incendiu" dupa efectuarea receptiei la terminarea lucrarilor sau inainte de punerea in functiune a cladirilor pentru care s-a obtinut Avizul de securitate la incendiu.

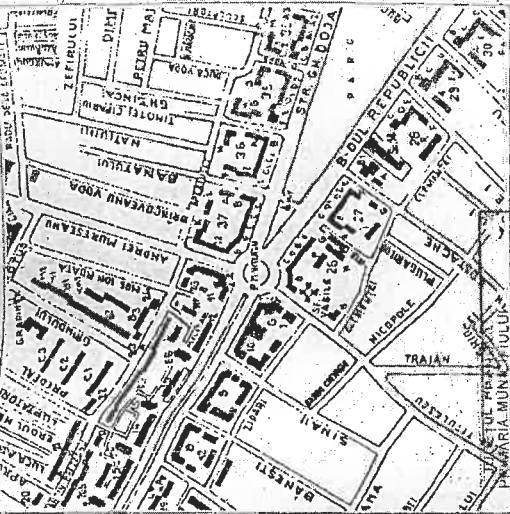


**SECRETAR,  
MARIA-MAGDALENA MAZALU**

**ARHITECT SEF,  
SIMONA MUNTEANU**  
**DIRECTOR ADJUNCT,  
RITA-MARCELA NEAGU**

Taxa de autorizare in valoare de lei 2.194 a fost achitata conform O.P. nr. 836 din 13.03.2007  
Prezenta autorizatie a fost transmisa solicitantului direct / prin posta la data de \_\_\_\_\_ insotita de ( ) exemplar(e) din documentatia tehnica, impreuna cu avizele si acordurile obtinute, vizate spre neschimbare.  
Intocmit: Mihaela Taporea — referent, 04.03.2008

PLAN DE INCADRARE IN ZONA  
SCARA 1:10000



COORDONATE BLOC

Nr. Pct.	X	Y	D
1			25.34
2			11.60
3			7.20
4			2.50
5			1.50
6			3.10
7			9.00
8			5.60
9			7.20
10			11.60

Suprafata= 345.50mp

COORDONATE SPATIUL COMERCIAL PROPUIS

Nr. Pct.	X	Y	D
15			4.12
16			5.56
17			4.64
18			6.68
19			11.50
20			7.20

Suprafata= 106.12mp

CERTIFICATUL DE URBANISM  
Nr. 140 din 02.2.2002

O.J.C.C. PRAHOVA  
Receptionat conform Legii 453/2001

Oficiul National de Cadastru  
Geodetie si Cartografie

Ceasta planșă este aprobată  
proiectare si executie

Nr. de Inregistrare 8023 de 12.2.2002

Verificat si inregistrat

CONSILIER INGINER

RECHIZIT DORU MAP

PERSOANA FIZICA  
AUTORIZATA ONCGG  
ING. IONITA STOICA

AUT. SERIA B

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

Scara 1:10000

Comuna BUC

Comuna ASTONIA

DOCUMENTATIE CONFORM LEGII NR. 453/2001

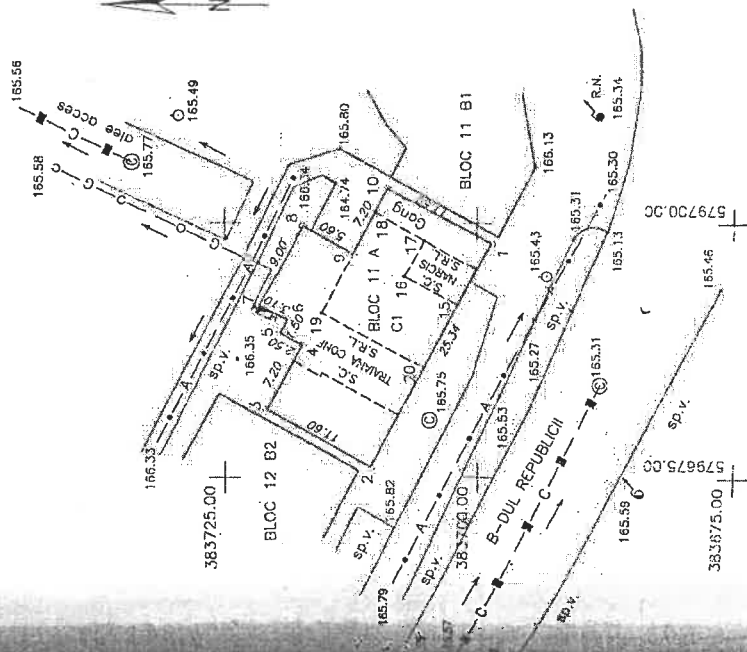
BENEFICIAR: IORDACHE VASILE

DOMICILIUL: COM. BLEJOI, SAT. BLEJOI, JUD. PRAHOVA

SCARA 1:10000

1:500

Data: 12.2002



Proiectul este aprobat  
Proiectul este aprobat  
Proiectul este aprobat  
Proiectul este aprobat  
Proiectul este aprobat  
Proiectul este aprobat  
Proiectul este aprobat  
Proiectul este aprobat  
Proiectul este aprobat  
Proiectul este aprobat

PROJ. R. STREBO'70

**MUNICIPIUL PLOIEȘTI**

**CONTRACT PENTRU UTILIZARE ȘI ACCES ÎN ZONA DRUMULUI PUBLIC DIN  
MUNICIPIUL PLOIEȘTI**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

În baza cererii înregistrată la Municipiul Ploiesti sub nr. 5516/17.03.2023, avizului Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiesti din data de 29.08.2023, din data de 05.01.2024 și din data de 26.02.2024, Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. \_\_\_\_\_.

**Art.1. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**Municipiul Ploiești**, cu sediul în Ploiești, Piața Eroilor, nr. 1A, în calitate de ADMINISTRATOR al drumurilor publice situate în Municipiul Ploiești, reprezentat prin domnul **Primar Andrei Liviu Volosevici**, pe de o parte,

și

**Banca de Export-Import a României EXIMBANK S.A.** –cu sediul în București, Sectorul 1, Str. Barbu Delavrancea, nr. 6A, cod poștal 011356, CUI RO 361560, reprezentată prin **Sucursala Ploiești Republicii**, cu sediul în Ploiești, B.dul Republicii, nr. 110, reprezentată de \_\_\_\_\_, în calitate de UTILIZATOR, pe de altă parte,

Au convenit încheierea prezentului contract pentru utilizare și acces în zona drumului public din Municipiul Ploiești.

**Art.2. OBIECTUL CONTRACTULUI**

2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie acordarea de către Administrator, în beneficiul Utilizatorului, a dreptului de a avea acces și de a utiliza zona drumului public aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Ploiești, teren ocupat cu calea de acces situată în B.dul Republicii, nr. 100A, bl. 11A, în suprafață de 15,80 m.p, potrivit Autorizației de construire nr.122/10.03.2008.

**Art.3. DURATA CONTRACTULUI**

3.1. (1) Prezentul contract se încheie pe o perioadă inițială de 5 (cinci) ani și începe să producă efecte din momentul semnării lui, de către ambele părți.

3.1. (2) Prezentul contract poate fi prelungit, după expirarea duratei, fie prin manifestarea expresă a voinței Utilizatorului, făcută în scris, fie prin manifestarea tacită a Utilizatorului, după fiecare expirare a duratei contractului, prin utilizarea în orice fel a zonei drumului și acceptarea tacită din partea Administratorului, fără a fi necesară nicio formalitate.

**Art.4. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ**

4.1. Tariful datorat pentru utilizarea zonei drumului public este de 83,72 lei pe lună.

4.2. Utilizatorul va plăti tariful începând cu data semnării contractului.

4.3. Plata tarifului se va efectua lunar în primele 10 zile următoare lunii pentru care se efectuează plata, prin numerar sau prin virament, în contul Municipiului Ploiesti RO39TREZ52121A300530XXXX deschis la Trezoreria Ploiești, Codul de Inregistrare Fiscală al Municipiului Ploiesti este 2844855.

4.4. Neplata tarifelor la termenele scadente, autorizează Administratorul drumului să perceapă majorări de întârziere de 0,1% pe zi. Neplata tarifelor în termen, autorizează Administratorul să rezilieze contractul și să ceară Utilizatorului ridicarea construcțiilor și instalațiilor din zona drumului local. Penalitățile se calculează până la data plății debitului, putând depăși cuantumul debitului la care se

aplică. Modificările tarifului practicat de către Administrator se va aduce la cunoștință cu 30 de zile înaintea aplicării acestuia.

4.5. Tariful va fi actualizat anual în funcție de rata inflației și de noile reglementări legislative, contractul inițial modificându-și prevederile de la Art.4.1. Noul tarif va fi comunicat Utilizatorului printr-o notificare, fără a se mai încheia act adițional.

#### **Art.5. OBLIGAȚIILE ADMINISTRATORULUI DRUMULUI PUBLIC**

5.1. Administratorul drumului se obligă:

- a) să încaseze tarifele de utilizare stabilite prin contract;
- b) să garanteze utilizatorului dreptul de utilizare și acces asupra suprafețelor de teren care fac obiectul prezentului contract;
- c) să permită Utilizatorului zonei drumului, executarea lucrărilor autorizate și folosirea acestora în conformitate cu prevederile prezentului contract, ale Autorizației de amplasare și acces în zona drumului și ale Ordonanței Guvernului nr.43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- d) să nu emită autorizații pentru amplasarea de lucrări unor terți ce ar putea afecta construcțiile sau instalațiile Utilizatorului, decât cu acordul prealabil al acestuia, cu excepția lucrărilor impuse de construirea, modernizarea, modificarea, întreținerea sau exploatarea drumului respectiv, precum și de asigurarea condițiilor pentru siguranța circulației, etc., caz în care, Administratorul este obligat să înștiințeze Utilizatorul în conformitate cu prevederile art. 47 alin.21 din O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- e) să aducă la cunoștință Utilizatorului modificarea tarifului pentru utilizarea zonei drumului care face obiectul contractului.

#### **Art.6. OBLIGAȚIILE UTILIZATORULUI DRUMULUI PUBLIC**

6.1. Utilizatorul drumului se obligă:

- a) să folosească zona drumului conform Autorizației de construire;
- b) să elibereze terenul în cazul în care administratorul drumului local o solicită în scopul executării unor lucrări de modernizare a drumului;
- c) să întrețină semnalizarea rutieră în zona sa de activitate când acesta se impune;
- d) să participe cu fonduri pentru reparația drumului local în zona sa de activitate, la solicitarea administratorului de drept al drumului, atunci când se constată că degradările sistemului rutier se datorează Utilizatorului zonei de drum local;
- e) să nu execute alte lucrări decât cele autorizate de către Administratorul drumului;
- f) să nu schimbe destinația construcțiilor decât cu acordul Administratorului drumului;
- g) să achite tarifele de utilizare a zonei drumurilor publice la termenele fixate prin contract, reactualizate anual cu indicele de inflație;
- h) la rezilierea contractului se va preda amplasamentul în starea în care l-a primit, fiind considerat ca l-a primit în stare bună, data procesului verbal de predare a zonei va fi considerată ca dată a rezilierii contractului.
- i) să efectueze întreținerea suprafeței de teren utilizată/ocupată.
- j) să nu limiteze/restricționeze/blocheze în nici un fel accesul administratorului sau al altor autorități abilitate, precum și să nu restricționeze nelegal accesul terților în perimetrul sau suprafața utilizată.
- k) înstrăinarea obiectivului care face obiectul contractului se face doar cu înștiințarea prealabilă a administratorului drumului în vederea încheierii unui contract cu noul beneficiar, în caz contrar se aplică prevederile rezilierii.
- l) în cazurile în care autorizația este anulată sau retrasă, din orice motive, în condițiile legii și ale prezentului contract, și/sau în cazurile în care prezentul contract este reziliat sau încetează, eliberarea terenului se va realiza în cel mult 30 zile de la data notificării anulării autorizației, a rezilierii sau încetării contractului cu obligația aducerii acestuia la starea inițială în același termen.
- m) să respecte legislația în vigoare privind protecția mediului precum și alte obligații care îi revin potrivit autorizației și legii.

## **Art.7. ALTE OBLIGAȚII CONTRACTUALE**

7.1. Indiferent de partea care solicită rezilierea contractului, cheltuielile aferente desființării lucrărilor acceptate în zona drumului, precum și refacerii zonei drumului vor reveni Utilizatorului.

7.2. În cazul în care nu se achită tariful aferent ocupării zonei drumului, utilizatorul este obligat să desființeze sau să mute pe cheltuiala sa obiectivul autorizat, în termenul stabilit de Administratorul drumului.

## **Art.8. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA**

8.1. Subînchirierea în tot sau în parte a construcțiilor Utilizatorului zonei drumului public unui terț, sunt permise numai cu acordul prealabil scris al Administratorului drumului public și cu respectarea condițiilor din prezentul contract.

## **Art.9. MODIFICAREA ȘI INCETAREA CONTRACTULUI**

9.1. Partile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului prin act adițional în cazul apariției unor circumstanțe care lezează interesele comerciale legitime ale acestora și care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului.

9.2. Contractul de utilizare a zonei drumului încetează prin:

- acordul de voință al părților;
- în caz de încetare a activității, lichidare și dizolvare;
- la cererea Utilizatorului, cu condiția notificării prealabile, cu cel puțin 30 (treizeci) de zile înainte de data la care se solicită rezilierea;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale prevăzute la Art.6 de către Utilizator, prin reziliere de către Administratorul drumului, cu plata unei despăgubiri în sarcina Utilizatorului;
- la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a drumului;
- în cazul obținerii autorizației de desființare a construcției, titularul contractului va depune solicitare de reziliere;

Contractul va fi reziliat după verificarea pe teren a desființării efective, începând cu data de 1 (întâi) a lunii următoare solicitării de reziliere;

- în cazul în care interesul local o impune cu condiția notificării prealabile a Utilizatorului cu 60 de zile înainte de data la care se solicită rezilierea contractului.
- alte cazuri prevăzute de lege.

9.3. În situația încetării contractului, indiferent de motivul care a atras încetarea, Utilizatorul va fi obligat să elibereze zona drumului public, până la data comunicată de Administratorul drumului. Dacă Utilizatorul nu eliberează zona drumului public, în termenul precizat de Administrator, acesta se obligă să plătească, pentru fiecare zi de întârziere, o despăgubire în cuantum egal cu dublul tarifului de utilizare datorat zilnic.

## **Art.10 . FORȚA MAJORĂ**

10.1. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

10.2. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

10.3. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar bară a prejudiciu drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

10.4. Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

10.5. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune interese.

## **Art.11. LITIGII**

11.1. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea ori desființarea lui, se va soluționa de către instanțele judecătorești competente.

## **Art.12. CLAUZE SPECIALE**

12.1. Utilizatorul va respecta condițiile de exploatare a zonei drumului în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr.43/1997, privind regimul drumurilor, republicată cu modificările și completările ulterioare și nu va facilita alte activități în zona sa de activitate care ar putea cauza accidente de circulație.

12.2. Înstrăinarea de către Utilizator a construcțiilor și instalațiilor sale cu păstrarea amplasamentului se va face sub condiția ca Utilizatorul să comunice Administratorului drumului, schimbarea proprietarului în termen de 30 (treizeci) de zile după încheierea actului juridic.

12.3. Procesul verbal de predare- primire a amplasamentului face parte integrantă din prezentul contract.

12.4. Fiecare dintre părțile contractante va putea solicita rezilierea contractului. Rezilierea se va face în baza unui „act de reziliere”, semnat de ambele părți sau printr-o notificare adresată celeilalte părți cu cel puțin 30 (treizeci) de zile înainte.

12.5. Părțile, de comun acord convin ca orice modificare a datelor de identificare prevăzute la art.1, modificarea tarifelor și valorilor anuale ale contractului să producă efecte juridice între acestea, printr-o notificare scrisă, comunicată de partea interesată celeilalte părți.

12.6. Modificarea prezentului contract se va face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Prezentul Contract a fost încheiat astăzi \_\_\_\_\_, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

**ADMINISTRATOR**

**UTILIZATOR**

**MUNICIPIUL PLOIEȘTI**

**PRIMAR**

**Andrei Liviu Volosevici**

**Banca de Export-Import a României EXIMBANK S.A**

**- Sucursala Ploiești Republicii**

**Reprezentanți,**

**DIRECTIA ECONOMICA,**

**DIRECTOR EXECUTIV,**

**Alina Alexandra Popescu**

**DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,**

**JURIDIC CONTENCIOS,**

**ACHIZIȚII PUBLICE, CONTRACTE,**

**DIRECTIA GESTIUNE PATRIMONIU,**

**DIRECTOR EXECUTIV,**

**Carmen Daniela Bucur**

**SEF SERVICIUL PUBLICITATE,**

**VALORIFICARE PATRIMONIU**

**Elena Sanda Guzu**

Intocmit/

Iulia Nan

**DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU**  
**SERVICIUL PUBLICITATE, VALORIFICARE PATRIMONIU**  
**TEL. 0244 516699/ INT. 546**  
**NR.SPVP \_\_\_\_\_**

**PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE**  
**Incheiat astăzi \_\_\_\_\_**

În conformitate cu Contractul pentru utilizare și acces în zona drumului public din Municipiul Ploiești nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, se încheie prezentul proces verbal de predare primire între:

Municipiul Ploiești, prin reprezentanții Direcției Gestiune Patrimoniu, **care predau**  
și

Banca de Export-Import a României EXIMBANK S.A – cu sediul în București, Sectorul 1, Str. Barbu Delavrancea, nr. 6A, cod poștal 011356, CUI RO 361560, reprezentată prin Sucursala Ploiești Republicii, cu sediul în Ploiești, B.dul Republicii, nr. 110, reprezentată de \_\_\_\_\_, **care preia** terenul aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Ploiești ocupat cu calea de acces situată în B.dul Republicii, nr. 100A, bl. 11A, în suprafață de 15,80 m.p, identificat prin nr. cadastral 144282, Carte Funciara nr. 144282.

Prezentul proces verbal de predare primire s-a încheiat astăzi \_\_\_\_\_ în 2 (doua) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**AM PREDAT,**  
**Director Executiv,**  
**Bucur Carmen Daniela**

**AM PRIMIT,**  
**Banca de Export-Import a României EXIMBANK S.A**  
**- Sucursala Ploiești Republicii**

**Reprezentanți,**

**Șef Serviciu,**  
**Guzu Elena Sanda**

Intocmit/  
Iulia Nan



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

NR. 155/21.03.2024

**REFERAT DE APROBARE**

**la proiectul de hotărâre privind încheierea unui contract pentru utilizare și acces în zona drumului public pentru suprafața de teren de 15,80 m<sup>2</sup>, adiacentă imobilului situat în Ploiești, Bd. Republicii, nr. 100A, bl. 11A, parter**

Potrivit Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local administrează domeniul public și privat și hotărăște cu privire la modul de valorificare a bunurilor.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 5516/17.03.2023, reprezentanții Băncii de Export-Import a României EXIMBANK S.A. – Sucursala Ploiești Republicii solicită încheierea unei forme contractuale pentru terenul (ocupat de calea de acces –platformă intrare și rampă persoane cu handicap) situat în Ploiești, Bd. Republicii, nr. 110, bl. 11A, parter.

Conform informațiilor transmise de către Serviciul Inventariere și Evidență Bunuri și Serviciul Intabulări Bunuri din cadrul Direcției Gestione Patrimoniu a reieșit faptul că suprafața de interes face parte integrantă din Bulevardul Republicii – Tronson 1 (tronson între Șos. Vestului și Piața Mihai Viteazul), fiind înscris în Cartea Funciară nr. 144282, cu nr. cadastral 144282, care face parte din drumul județean DJ 101J, aflat în proprietatea județului Prahova, cu drept de administrare Consiliul Local al Municipiului Ploiești.

Prin adresa nr. 302397/31.03.2023, Direcția Generală de Dezvoltare Urbană a comunicat faptul că blocul 11A figurează înscris la adresa poștală Bd. Republicii, nr. 100A.

Potrivit prevederilor art.22 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată « Administrarea drumurilor județene se asigură de către consiliile județene, iar a drumurilor de interes local, de către consiliile locale pe raza administrativ-teritorială a acestora. Fac excepție sectoarele de drumuri județene, situate în intravilanul localităților urbane, inclusiv lucrările de artă, amenajările și accesoriile aferente, care vor fi în administrarea consiliilor locale respective ».

Art.46 din actul normativ menționat mai sus prevede că pentru realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții sau activități comerciale, căi de acces, amenajări sau instalații în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, sunt obligatorii, pe lângă autorizația de construire, după caz, acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.

Condițiile privind emiterea acordului prealabil, a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public, a încheierii contractului pentru utilizare și acces în zona drumului public, precum și condițiile privind amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumului, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere se stabilesc prin norme specifice aprobate prin hotărâre a consiliului local, cu avizul consiliului județean, pentru drumurile de interes local.

De asemenea, la art.46, alin.(9) se prevede că pentru amplasarea și accesul în zona drumului, beneficiarul, cu excepția operatorului economic care realizează serviciul public de interes național sau local, are obligația încheierii cu administratorul



drumului public a contractului pentru utilizare și acces în zona drumului public cu plata tarifelor corespunzătoare.

În cadrul ședinței din data de 29.08.2023, Comisia de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.2 – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale a analizat și avizat favorabil oportunitatea privind încheierea unui contract pentru utilizare și acces în zona drumului public pentru terenul ocupat cu calea de acces situată în Ploiești, Bd. Republicii, nr. 100A, bl. 11A.

Urmare deciziei Comisiei nr. 2, în baza Acordului-Cadru nr.19908/02.09.2021, a fost lansată comandă către firmă selectată să presteze servicii de evaluare a bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiești, pentru evaluarea terenului ocupat cu calea de acces situată în Ploiești, Bd. Republicii, nr. 100A, bl. 11A, în vederea stabilirii cuantumului redevenței.

Conform Raportului de evaluare nr. 578/27.11.2023, Evaluatorul autorizat a propus următoarele:

- valoare redevență datorată, estimată, propusă aferentă contractului pentru utilizare și acces în zona drumului public, excl. TVA, lunar

78,53 lei  $\approx$  15,80 euro

- valoare unitara euro/mp

1 euro/mp ( $\approx$  4,97 lei/mp)

- valoare redevență datorată, estimată, propusă aferentă contractului pentru utilizare și acces în zona drumului public, excl. TVA, anual

942,36 lei  $\approx$  189,60 euro

Curs valutar BNR euro/lei la data de 27.11.2023 - 4,9702 lei/euro

La nivelul anului 2024, valoarea redevenței actualizată cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică este 83,72 lei/lună.

În urma primirii raportului de evaluare, Comisia de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești –Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale, în cadrul ședinței din data de 05.01.2024, a reanalizat întreaga documentație aferentă terenului ocupat cu calea de acces situată în Ploiești, Bd. Republicii, nr. 100A, bl.11A, parter și a avizat favorabil inițierea proiectului de hotărâre corespunzător.

Având în vedere cele prezentate, supunem analizei și aprobării Consiliului Local al municipiului Ploiești proiectul de hotărâre privind încheierea unui contract pentru utilizare și acces în zona drumului public pentru suprafața de teren de 15,80 m<sup>2</sup>, adiacentă imobilului situat în Ploiești, Bd. Republicii, nr. 100A, bl. 11A, parter.

**Consilieri:**

Marcu Valentin

Tudor Aurelian-Dumitru

Frusina Nicolae-Vlad

Popa Gheorghe

Andreescu Costel

Ganea Cristian Mihai

Vîscan Robert-Ionuț