

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

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_\_**  
**privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 462 m<sup>2</sup>,**  
**situat în Ploiești, str. Buftea nr.1G**

**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 la Direcția Gestiune Patrimoniu sub nr. \_\_\_\_\_ precum și Raportul de specialitate înregistrat la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte sub nr. \_\_\_\_\_, privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 462 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Buftea nr.1G;

Luând act de faptul că terenul în suprafață de 462 m<sup>2</sup>, este proprietatea privată a municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.580 din 31.10.2023 privind includerea unui imobil-teren în patrimoniul Municipiului Ploiești, acesta fiind înscris în Cartea Funciară nr.150661, cu nr. cadastral 150661;

Având în vedere solicitarea S.C. Italinvest S.R.L. înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.26242/09.11.2023;

Luând în considerare procesele verbale ale Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale din 23.01.2024 și din 16.02.2024, precum și avizul din data de 16.02.2024;

Luând în considerare prevederile art.13, alin. 1), art.15, lit. e), art.17 și art.36 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129, alin.(2), lit. c) și alin.(6), lit. b), art.139, art.196, art.297, alin.(1), lit. b), art.303, alin (5), art.306, alin. (1), art.362, alin.(1) și alin.(3), art.315, alin.(2) și alin.(3), art.325, art.326, art.327 și art.354 alin.(1) și (2) 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. 2042/29.12.2023 întocmit de către S.C. Kido Advisors S.R.L. pentru terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Buftea, nr.1G, în suprafață de 462 m<sup>2</sup>, Cartea Funciară 150661, nr. cadastral 150661, care constituie Anexa nr. 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Stabilește valoarea redevenței pentru terenul situat în Ploiești, str. Buftea, nr.1G, în suprafață de 462 m<sup>2</sup>, la suma de **3.916,82 lei/an** (actualizată la nivelul anului 2024 cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică).

**Art.3** Se aprobă concesionarea către S.C. Italinvest 2000 S.R.L. a terenului în suprafață de 462 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Buftea nr.1G, Carte Funciară 150661, nr. cadastral 150661, identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului, care constituie Anexa nr.2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în

vederea extinderii construcției existente în str. Buftea, nr.1B, proprietatea S.C. Italinvest 2000 S.R.L., în următoarele condiții:

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

b) S.C. Italinvest 2000 S.R.L., va achita contravaloarea folosinței suprafeței de teren, în sumă de **3.916,82 lei/an**, pe toată durata contractului de concesiune. Suma se va actualiza anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul National de Statistică;

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

d) S.C. Italinvest 2000 S.R.L. are obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului;

e) S.C. Italinvest 2000 S.R.L. are obligația să solicite emiterea Autorizației de construire pentru extinderea construcției și să înceapă construcția în termen de cel mult 1 an de la data obținerii actului de concesiune a terenului.

**Art.4** Aprobă ca suma stabilită conform art.4 lit. b) să se achite de către S.C. Italinvest 2000 S.R.L. pe toată durata contractului de concesiune. Suma se va actualiza anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul National de Statistică.

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

**Art.6** Direcția Administrație Publică Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință S.C. Italinvest 2000 S.R.L. prevederile prezentei hotărâri.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

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



Ploiesti, Str. St. Greceana nr 33, bloc L3, ap.1  
Tel: 0744.576.885  
Email: office@kidoadvisors.ro  
Web: www.kidoadvisors.ro

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2042/29.12.2023

# RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

**Teren intravilan in suprafata de 462 mp situat in Loc. Ploiesti, Soseaua  
Buftea nr 1G, jud. Prahova**



**PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI**  
**CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI**  
**UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI**



**21.12.2023**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului MUNICIPIUL PLOIESTI.

## 1 SINTEZA EVALUARII

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

- Teren intravilan în suprafața de 462 mp, cu categoria de folosință arabil, situat în Loc. Ploiesti, Soseaua Buftea nr 1G, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 150661 a loc. Ploiesti, având nr cad 150661.

**Observatii:** Conform Certificat de Urbanism nr. 1140/06.12.2023 rezultă faptul că terenul ce face obiectul evaluării este parcela neconstruibilă din punct de vedere al dimensiunilor.

Ținând cont de scopul evaluării- stabilirea redevenței pentru concesiune directă, terenul a fost evaluat în ipoteza terenului construibil.

Conform Legii 50/1991 Concesionarea directă este posibilă doar în anumite condiții, în cazul de față fiind aplicabile prevederile art.15, lit. e „pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.” Precizăm faptul că în cazul încheierii contractului de concesiune directă, concesionarul are obligația, ca pe terenul ce face obiectul contractului, să execute lucrările solicitate (în baza unei Autorizații de Construire).

Lotul de teren are forma neregulată. Accesul la imobil se face din drum public- Soseaua Buftea, la care are un front stradal de 71.59 ml și din drum de acces, la care are un front stradal de 6,90 ml.

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

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piață în vederea stabilirii redevenței anuale pentru concesiune - **MUNICIPIUL PLOIESTI (în calitate de utilizator desemnat)**.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și marketabil, aparținând **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, așa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

### **Standardele de evaluare ANEVAR, 2022:**

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori :

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
150661	91.849,30	18.480	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCiare		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
150661	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma abordării prin piață.

Astfel:

**Valoarea de piață = 18.480 euro, respectiv 91.849,30 lei**

**Valoarea redevenței este de 739,20 euro/ an, echivalent a aprox 3.673,97 lei/an.**

**Metodologia pentru stabilirea redevenței se regăsește în anexa 1 a raportului de evaluare.**

la cursul valutar de 4,9702 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 21.12.2023.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea nu include tva;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la teren în stadiul existent la data evaluării, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale amplasamentului
- Dat fiind scopul evaluării și tipul proprietății, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piață, bazându-se pe informații de piață;
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Se consideră că proprietatea s-a construit în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de

- organismele autorizate in acest sens;
- Valoarea estimata in valuta este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului valutar) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este neaparat liniara;
  - Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliara: teren intravilan;
  - Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
  - Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare asa cum se prezinta la data evaluarii;
  - Valoarea este o predicție;
  - Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
  - Valoarea estimata nu reprezinta o valoare de asigurare;
  - Valoarea este subiectiva;
  - Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele de evaluare, recomandarile și metodologia de lucru promovate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România.

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL



**IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI****CERTIFICARE**

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmațiile susținute și prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte și au fost verificate in limita posibilităților din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Toate informațiile furnizate de către beneficiar, în legătura cu clientul sau cu proprietatea evaluată vor fi considerate confidențiale, cu excepția cazului în care sunt date considerate în mod curent publice.
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

SIRBU MADALINA ELENA  
EVALUATOR AUTORIZAT EPI  
Legitimatie 18106/ valabil 2023



## CUPRINS

<b>1</b>	<b>SINTEZA EVALUARII .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....</b>	<b>7</b>
2.1	Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare	7
2.2	Scopul evaluarii	7
2.3	Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate	7
2.4	Tipul valorii si moneda raportului	8
2.5	Data evaluarii si amplexarea investigatiei	8
2.6	Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	8
2.7	Natura si sursa informatiilor utilizate	9
2.8	Inoteze si Ipoteze speciale	9
2.8.1	Ipoteze .....	9
2.9	Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare	11
<b>3</b>	<b>PREZENTAREA DATELOR .....</b>	<b>12</b>
3.1	Identificarea proprietatii. Situatie juridica	12
3.2	Descrierea amplasamentului si a constructiilor	12
3.3	Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).	15
<b>4</b>	<b>ANALIZA DATELOR. CONCLUZII.....</b>	<b>16</b>
4.1	Cea mai buna utilizare (CMBU)	16
4.2	Date privind modul de realizare a evaluarii	16
4.3	Abordarea prin piata	17
4.4	Metoda extractiei	21
4.5	Metoda alocarii	22
4.6	Metoda reziduala	22
4.7	Metoda capitalizarii rentei funciare	22
4.8	Analiza parcelarii si dezvoltarii	22
4.9	Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	23



## 2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare

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

Evaluarea a fost solicitata de catre **MUNICIPIUL PLOIESTI** si evaluarea contine toate informatiile relevante pentru scopul clientului.

Având în vedere Statutul ANEVAR și standardele de evaluare, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorul lucrării.

### 2.2 Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat pentru informarea clientului asupra valorii de piata, in vederea stabilirii redevenței anuale a concesiunii, ca si scop al evaluarii, de catre beneficiarul lucrarii **MUNICIPIUL PLOIESTI**. Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri pentru care nu a fost desemnata.

### 2.3 Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate

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

- Teren intravilan în suprafata de 462 mp, cu categoria de folosinta arabil, situat in Loc. Ploiesti, Soseaua Buftea nr 1G, jud. Prahova , in scris in Cartea Funciara nr 150661 a loc. Ploiesti, avand nr cad 150661.

**Observatii:** Conform Certificat de Urbanism nr. 1140/06.12.2023 rezultă faptul că terenul ce face obiectul evaluării este parcela neconstruibilă din punct de vedere al dimensiunilor.

Tinand cont de scopul evaluarii- stabilirea redevenței pentru concesiune directă, terenul a fost evaluat in ipoteza terenului constructibil.

Conform Legii 50/1991 Concesionarea directă este posibilă doar în anumite condiții, în cazul de față fiind aplicabile prevederile art.15, lit. e „pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.” Precizăm faptul că în cazul încheierii contractului de concesiune directă, concesionarul are obligația, ca pe terenul ce face obiectul contractului, să execute lucrările solicitate (în baza unei Autorizații de Construire).

Lotul de teren are forma neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Soseaua Buftea, la care are un front stradal de 71.59 ml si din drum de acces, la care are un front stradal de 6,90 ml.

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

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata in vederea stabilirii redevenței anuale a concesiunii - **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat)**.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si marketabil, apartinand **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

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

Valoarea estimata se refera la intreaga proprietate descrisa mai sus, asa cum se prezinta la data evaluarii, in ipotezele si conditiile exprimate in cadrul raportului de evaluare.

## 2.4 Tipul valorii si moneda raportului

Tipul valorii estimate in raportul de evaluare prezent este valoarea de piata, asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR (2022).

Opinia finala a evaluării este prezentata in RON si EUR.

## 2.5 Data evaluarii si amplasarea investigatiei

Data la care se aplica opinia asupra valorii este data evaluarii de **21.12.2023**.

La baza intocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de **21.12.2023**, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

**Inspectia proprietatii** a fost realizata de către evaluator Sirbu Madalina Elena, in calitate de reprezentant al societatii de evaluare în data de **21.12.2023** in prezenta unui reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate, si nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirilor.

Inspectia proprietatii s-a realizat atat in interiorul cat si in exteriorul imobilului, in totalitate.

## 2.6 Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare, editia 2020.

Conform acestora, **valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

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

### Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

## 2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate

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

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client;
- Informații privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de către client și preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către client;
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor cadastrale;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate ș.a.
- Baza de date a evaluatorului
- Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

## 2.8 Ipoteze și Ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### 2.8.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este valid și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
- Se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport ;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa

ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsuratori suplimentare;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
- Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumparator, să aibă argumentat alte opinii și pareri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
- Evaluatorul a examinat documentele primite de la client și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale
- A fost parcurs terenul și evaluatorul a căutat eventualele indicii vizibile (trasee de rețele, guri de aersire) care să indice prezența unor traversări de rețele magistrale de utilități. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții. Evaluatorul nu a observat în cursul inspecției indicii care să conducă la ipoteza existenței unor rețele de utilități care traversează proprietatea evaluată altele decât cele indicate în raport
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Deci prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

**Ipoteze speciale: Nu e cazul.**

---

**2.9 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare**

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Prezent raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați în cadrul raportului. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

### 3 PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica

Proprietatea evaluata consta intr-o proprietate cu destinatia actuala de teren intravilan, dupa cum urmeaza:

- Teren intravilan în suprafata de 462 mp, cu categoria de folosinta arabil, situat in Loc. Ploiesti, Soseaua Buftea nr 1G, jud. Prahova, inregistrat in Cartea Funciara nr 150661 a loc. Ploiesti, avand nr cad 150661.

**Observatii:** Conform Certificat de Urbanism nr. 1140/06.12.2023 rezultă faptul că terenul ce face obiectul evaluării este parcela neconstruibilă din punct de vedere al dimensiunilor.

Tinând cont de scopul evaluării- stabilirea redevenței pentru concesiune directă, terenul a fost evaluat în ipoteza terenului construibil.

Conform Legii 50/1991 Concesionarea directă este posibilă doar în anumite condiții, în cazul de față fiind aplicabile prevederile art.15, lit. e „pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.” Precizăm faptul că în cazul încheierii contractului de concesiune directă, concesionarul are obligația, ca pe terenul ce face obiectul contractului, să execute lucrările solicitate (în baza unei Autorizații de Construire).

Lotul de teren are forma neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Soseaua Buftea, la care are un front stradal de 71.59 ml si din drum de acces, la care are un front stradal de 6,90 ml.

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

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata in vederea stabilirii redevenței anuale a concesiunii - **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat).**

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si marketabil, aparținând **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, așa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

#### Documente de proprietate avute la dispozitie:

- Extras de carte funciara pentru informare cu nr cerere 169091/08.11.2023;
- Hotararea nr 580/31.10.2023
- Certificat de urbanism nr 1140/06.12.2023
- Plan de amplasament.

In ultimul an nu au existat tranzactii de vanzare sau inchiriere efectuate cu proprietatea analizata (conform informatii proprietar si documente juridice disponibile).

#### 3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Ploiesti, judetul Prahova, in zona periferică de vest, zona Mitica Apostol, pe Soseaua Buftea, in imediata apropiere a benzinăriei Rompetrol si a Centurii de Vest Ploiesti.

Zona in care se afla imobilul este mixta- comercial/rezidentiala. In zona se afla atat spatii comerciale, hoteluri, benzinarii, cat si case unifamiliale.

Amplasamentul se invecineaza cu spatii comerciale si terenuri libere.

Accesul la imobil se realizeaza din drum public asfaltat- Soseaua Buftea, la care are un front stradal de 71.59 ml si din drum de acces, la care are un front stradal de 6,90 ml.

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

Topografia terenului este plana.

Lotul de teren are forma neregulata.

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

Conform Certificat de Urbanism

## 2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: arabil.

Destinatia stabilita prin PUZ: Zona Mixta - locuinte individuale, institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere, activitati productive mici, nepoluante, avand regim de construire continuu sau continuu si înaltimi maxime de P+3;

Utilizari permise:

-servicii - echipamente publice, servicii de interes general, servicii tehnice, manageriale, servicii profesionale pentru întreprinderi (servicii de consultanta, tehnice etc), sedii de firme, comerț cu amănuntul, unitati de cazare si alimentatie publica, loisir urban si sport in spatii acoperite, locuinta, inclusiv cu parti spatiale, care includ spatii pentru profesii liberale;

Utilizari permise cu conditionari:

-activitati productive nepoluante mici, in urmatoarele conditii: suprafata acestora sa nu depaseasca 500 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele; se admit depozite de marfă gros in urmatoarele conditii: suprafata acestora sa nu depaseasca

1000 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele (aprovizionarea/livrarea se va face cu vehicule cu masa totala maxima autorizata mai mica de 3500 kg);

-sa nu fie pe parcele adiacente unor locuinte sau servicii publice;

Utilizari interzise:

-sunt interzise orice alte activitati in afara celor mentionate la utilizari permise, inclusiv: comerț si depozitare cu gros, activitati care presupun depozitarea unor cantitati insemnate de materiale toxice sau inflamabile; orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; orice alte activitati care sunt surse de risc tehnologic sau genereaza in mod curent poluare sau trafic greu; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente sau care impiedica scurgerea corecta, avuarea si colectarea apelor meteo-ice.

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

Terenul se încadrează in zona valorica D, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

## 3. REGIMUL TEHNIC

UIRM, 35%, CLT I, I;

-suprafata teren 462 mp, acces direct la Soseaua Buftea si la drumul de acces cu numarul cadastral 136274;

-parcele neconstruibile din punct de vedere al dimensiunilor;

Sunt considerate construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii: au frontul la strada de minim 12 m, suprafata minima a parcelei de 150 mp in cazul locuintelor si de minim 300 mp pentru celelalte functii; in cazul echipamentelor publice amplasate izolat pe lot, se recomanda o suprafata minima a parcelei de 500 mp, cu un front la strada de minim 18 m;

-regim de construire izolat/cuplat;

regim de inaltime maxim P+3;

-se admite stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati numai in afara circulatiilor publice;

-constructiile pentru alimentatie publica vor fi prevazute cu un loc de parcare pentru 4 locuri la masa (in afara de necesarul pentru personal); hotelurile vor fi prevazute cu 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;

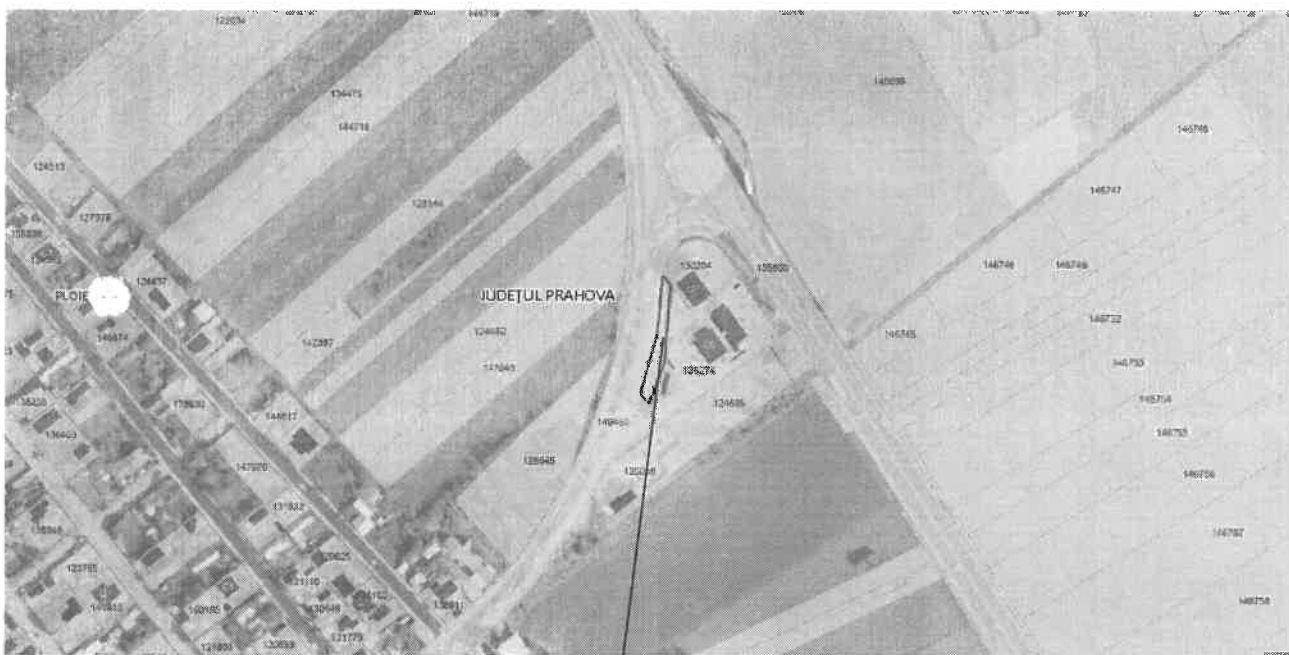
Conform Certificat de Urbanism nr. 1140/06.12.2023 rezultă faptul că terenul ce face obiectul evaluării este parcela neconstruibilă din punct de vedere al dimensiunilor.

Tinand cont de scopul evaluarii- stabilirea redevenței pentru concesiune directă, terenul a fost evaluat in ipoteza terenului construibil.

Conform Legii 50/1991 Concesionarea directă este posibilă doar în anumite condiții, în cazul de față fiind aplicabile prevederile art.15, lit. e „pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.” Precizăm faptul că în cazul încheierii contractului de concesiune directă, concesionarul are obligația, ca pe terenul ce face obiectul contractului, să execute lucrările solicitate (în baza „nei Autorizații de Construire).



Amplasament evaluat



Amplasament evaluat



### 3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la data evaluarii<sup>1</sup>.

Piata specifica tipului de proprietate analizata este piata terenurilor intravilane din Localitatea Ploiesti, jud Prahova. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

#### Analiza ofertei

sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de terenuri cu destinatia de terenuri pentru constructii comerciale este in crestere, atat pentru terenuri cu suprafete mari cat si pentru terenuri cu suprafete mai mici.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca terenurile similare ca localizare sunt oferite spre vanzare la preturi cuprinse in intervalul 35 - 48 euro/mp, in functie de suprafata, deschidere, localizare.

#### Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoare proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

Anul acesta, piata imobiliară a prins din nou curaj și o confirmă cererea tot mai mare. În Ploiesti, mai ales, cumpărătorilor le-a revenit încrederea și au reînceput achizițiile.

Creșterea interesului pentru achiziții a fost însă stimulat de programele de creditare în lei, dar și de cumpărători care au avut economii și au vrut să dobândească o proprietate.

In zona analizata cererea de terenuri vine din partea persoanelor fizice sau juridice care doresc constructia unui spatiu comercial.

In general cererea de terenuri in zona este medie cu tendinta de usoara crestere etc.

#### Echilibrul pietei

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la crestere sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.

## 4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

### 4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului. CMBU este definita in Glosar SEV- 2020 ca fiind:

*“Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.”*

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata. Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile alternative.

#### CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. Aproape orice cladire poate fi demolata si aceasta se face atunci cand ea nu mai adauga valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale.

In acest caz, consideram ca utilizarea comerciala este cea mai potrivita avand in vedere localizarea proprietatii.

#### CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU a terenului construit identifica utilizarea proprietatii imobiliare care va asigura cea mai inalta fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU, proprietatea imobiliara comerciala: este permisa legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar si este maxim productiva.

### 4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii

Metodele de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: **comparatia directa, extractia de pe piata, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.**

**Comparatia directa** este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

Atunci când **nu exista** suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: **extractia de pe piata, alocarea (proportia)** si metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor in: metodele capitalizarii directe – **metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare si metoda actualizarii** – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

Alegerea metodelor a depins de tipul proprietatii imobiliare, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii. In cazul de fata a fost utilizata comparatie directa, iar prezentarea acesteia si rezultatele obtinute sunt expuse in cele ce urmeaza.

### 4.3 Abordarea prin piata

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemanările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

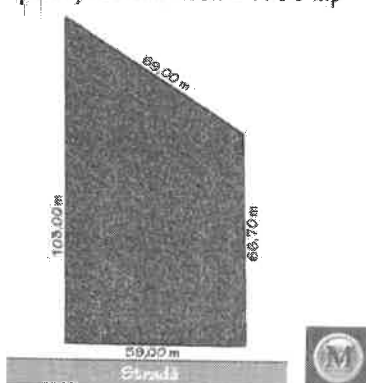
Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acestora.

Această abordare a fost aplicată.

Comparabilele folosite sunt următoarele:


Comparabila 1:

Suprafață totală teren = 4700 mp



< >

Localizare





Google  
This page can't load Google Maps correctly.

### Teren intravilan de vânzare, zona Exterior Vest, 4700 mp

**35 EUR/mp**  
PREȚ negociabil

ID OFERTA: X2L8130D8

 SUNA

 CERE DETALII

#### Caracteristici

Suprafață teren:	4700 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	59 m	Construcție pe teren:	-
Nr. Fronturi:	-	Suprafață construită:	-
Tip teren:	Construcții		

#### Utilități

Utilități: Utilități în zona

#### Alte informații

Alte caracteristici: Oportunitate de investiție, La sosea, Acces auto

Detalii zonă: Străzi asfaltate, iluminat stradal

Destinație: rezidențial

Mention: Suprafețele și planurile afișate pe site sunt cu titlu orientativ.  
Pot apărea mici diferențe în realitate.

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-exterior-vest-4700-mp-x2l8130d8>

## Comparabila 2:

Suprafață teren = 500 mp



### Teren intravilan de vanzare, zona Exterior Vest, 500 mp

**24.000 EUR**

ID OFERTA: **MSH7177ZD**

[SUNA](#)  
[CERE DETALII](#)

#### Caracteristici

Suprafata teren:	500 mp	Categoria:	Intravilan
Front strada:	20 m	Constructii pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	50 mp
Tip teren:	Constructii		

#### Descriere

Pe teren exista o constructie pe structura usoara de lemn de aprox 50 mp.

#### Utilitati

Utilitati: Apa, Gaz, Curent, Utilitati in zona

#### Localizare



#### Alte informatii

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

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

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

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-exterior-vest-500-mp-msh7177zd>

## Comparabila 3:

Suprafață teren = 334 mp



13.34 m

25.00 m

13.34 m

Strada

### Teren intravilan de vanzare, zona Exterior Vest, 334 mp

**15.000 EUR**  
PREȚ negociabil

ID OFERTA: **MSH88227H**

[SUNA](#)  
[CERE DETALII](#)

#### Caracteristici

Suprafata teren	334 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	13.34 m	Construcție pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

#### Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati in zona

#### Alte informatii

Alte caracteristici: La sosea, Acces auto

Detalii zona: Strazi pietruite, iluminat stradal, Mijloace de transport

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

#### Localizare



<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-exterior-vest-334-mp-msh88227h>

Grila de calcul este urmatoarea:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		164,500	24,000	15,000
Suprafata- m <sup>2</sup>	462	4,700	500	334
Pret oferta €/m <sup>2</sup>		35	48	45
Ajustare pentru negociere		15%	15%	15%
Valoarea ajustare		5	7	7
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 15%		
<b>Pret ajustat</b>		<b>30</b>	<b>41</b>	<b>38</b>
<b>Drept de proprietate</b>	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		29.8	40.8	38.2
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
<b>Conditii de finantare</b>	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		30	41	38
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		
<b>Conditii de vanzare</b>	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		30	41	38
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
<b>Conditii de piata</b>	Dec-23	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.		
<b>Pret ajustat</b>		<b>30</b>	<b>41</b>	<b>38</b>
<b>Localizare</b>	Ploiesti, Soseaua Buftea nr 1G, jud. Prahova	Ploiesti- zona Exterior Vest	Ploiesti- zona Exterior Vest	Ploiesti- zona Exterior Vest
Ajustare		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		-2.98	-4.08	-3.82
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de localizare;		
<b>Acces/ Vizibilitate</b>	bun/buna	bun/buna	bun/buna	bun/buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		

<b>Utilizare</b>	comercial	comercial/rezidential	comercial/rezidential	comercial/rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
<b>Deschidere</b>	72	59	20	13
procentul laturilor	11.09	0.74	0.80	0.53
Ajustare		15%	15%	15%
Valoarea ajustare		4.46	6.12	5.73
Explicatie ajustare	Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de deschidere/procentul laturilor.			
<b>Utilitati</b>	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoare: ajustare		0	0	0
Retea de gaze	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m²		0	0	0
Retea de apa	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m²		0	0	0
Retea electrica	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m²		0	0	0
Retea de canalizare	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta
Corectie €/m²		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
<b>Suprafata</b>	462	4,700	500	334
Ajustare		25%	0%	0%
Valoarea ajustare		7.44	0.00	0.00
Explicatie ajustare	S-a aplicat o ajustare pozitiva comparabilei 1 pentru diferenta de suprafata; din analiza de piata terenurile cu suprafete mai mari sunt mai greu de tranzactionat.			
<b>Alte ajustari</b>	liber	liber	constructie demolabila	liber
Ajustare		0.00%	2.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0.00	0.82	0
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilei 2, care se vinde cu constructie demolabila din lemn.			
		da	da	da
Ajustare neta		9	3	2
		30%	7%	5%
ajustare bruta		14.88	11.02	9.54
		42.50%	27.00%	25.00%
<b>Pret ajustat</b>		39	44	40
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	40.00	198.81		
Valoare teren	18,480	91,849.30		
Curs Euro	4.9702		3	

#### 4.4 Metoda extractiei

Este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

#### **4.5 Metoda alocarii**

Este cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

#### **4.6 Metoda reziduala**

Poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- a) valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;
- d) daca exista autorizatie de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitata deoarece pe piata interna, in prezent, exista putine informatii despre chirii pentru terenuri si despre rate de capitalizare numai pentru teren si, respectiv, numai pentru cladiri.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

#### **4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare**

Reprezinta o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune.

Daca renta contractuala corespunde rentei de piata, valoarea estimata prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piata va fi echivalenta cu valoarea de piata a dreptului de proprietate.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

#### **4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii**

Este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelarii si dezvoltarii este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care tranzactiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.



**4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.**

In urma aplicarii abordarilor in evaluare prezentate in raport, au fost obtinute urmatoarele valori :

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
150661	91.849,30	18.480	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCIARE		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
150661	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

**Adecvarea** unei abordari cu utilizarea propusa a evaluarii. Avand in vedere tipul spatiului (teren liber) cea mai pretabila abordare este prin piata.

**Precizia** – se apreciaza acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabila analizata. Din analiza de piata, acuratetea informatiilor privind vanzarile este mai crescuta decat in cazul inchirierilor, in care negocierea joaca un rol important in vanzarea proprietatilor fiind foarte variabila.

**Cantitatea informatiilor.** Informatiile privind vanzarile sunt mult mai numeroase avand in vedere ca spatiul evaluat este un teren liber.

Astfel, avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma **abordarii prin piata**.

Astfel:

valoare de piata recomandata COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	lei	euro
150661	91.849,30	18.480

Valorile nu contin TVA

---

**Valoarea redevenței este de 739,20 euro/ an, echivalent a aprox 3.673,97 lei/an.**

**Metodologia pentru stabilirea redevenței se regăsește în anexa 1 a raportului de evaluare.**

la cursul valutar de 4,9702 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 21.12.2023.

**ANEXA 1: METODOLOGIE PENTRU STABILIREA REDEVENTEI ANUALE PENTRU CONCESIUNE:**

Redeventa reprezinta o plată făcută pentru utilizarea unui activ, în special a unui activ necorporal sau a unei resurse naturale.

Potrivit art. 22 alin 1 din Lg 50/1991 "Concesionarea terenurilor se face in conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilita de catre consiliile locale, consiliile judetene, respectiv de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, in functie de prevederile documentatiilor de urbanism si de natura constructiei", iar potrivit art. 17 din aceeași lege "Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente".

Valoare de piata/ 25 ani= Redeventa anuala

18.480 euro/ 25= 739,20 euro/ an

Astfel,

**Valoarea redeventei este de 739,20 euro/ an, echivalent a aprox 3.673,97 lei/an.**

## ANEXA 2: Fotografii



Localizare



Localizare



Localizare



Vedere teren



Vedere teren



Vedere teren

## ANEXA Documente



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 150661 Ploiești

Nr. cerere	169091
Ziua	08
Luna	11
Anul	2023
Cod verificare 100100413401	

#### A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Sos. Buftea, Nr. 10, Jud. Prahova

Nr. Ct	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	150661	462	Teren împrejmuit: Terenul este parțial împrejmuit : cu gard din piatră cu fundație de beton pe laturile de nord și est : linia convențională pe laturile de sud și vest

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

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
169091 / 08/11/2023	
Act Administrativ nr. 580, din 31/10/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI:	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobandit prin	A1
Lege, cota actuala 1/2	
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855	

#### C. Partea III. SARCINI

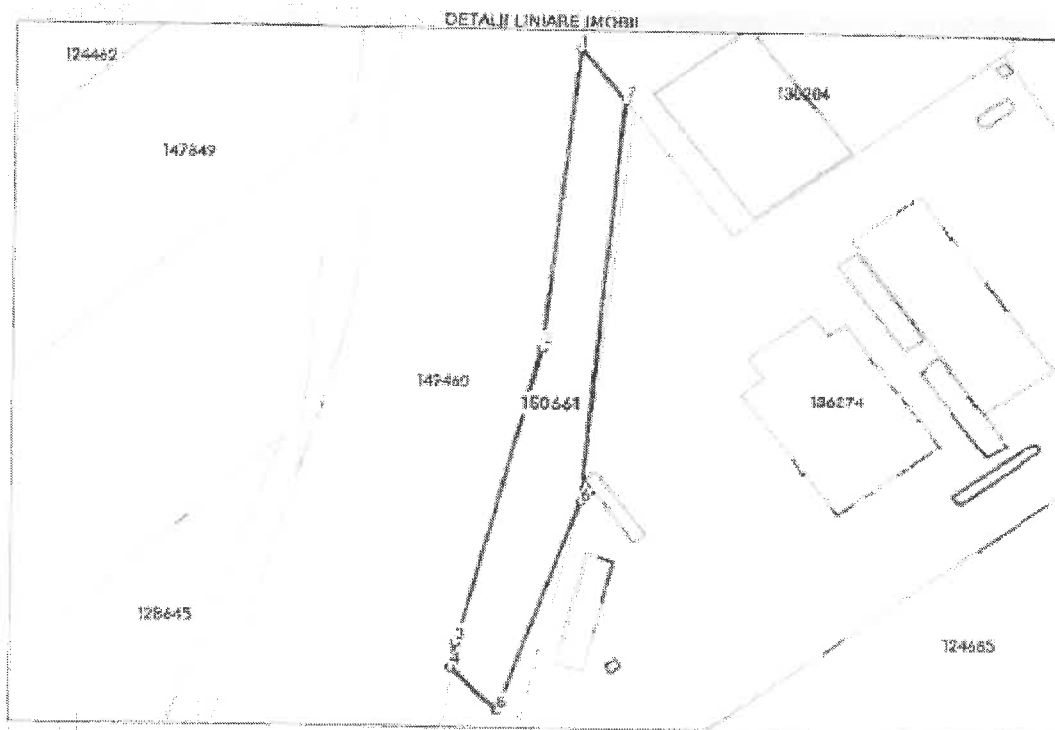
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 150561 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești  
Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
150561	462	Terenul este parțial imprimat : cu gard din plasa cu fundație de beton pe laturile de nord și est ; limita convențională pe laturile de sud și vest .

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



## Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Uza vilan	Suprafața (mp)	Țară	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	462	-	-	-	Terenul este parțial imprimat : cu gard din plasa cu fundație de beton pe laturile de nord și est ; limita convențională pe laturile de sud și vest .

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
1	2	34.01
2	3	34.733
3	4	2.846
4	5	6.396

Carte Funciară Nr. 150661 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiesti

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
5	6	25.175
6	7	45.854
7	1	7.533

\*\* 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

12-12-2023

Asistent Registrator,

Georgeta-Ligia Poimniche

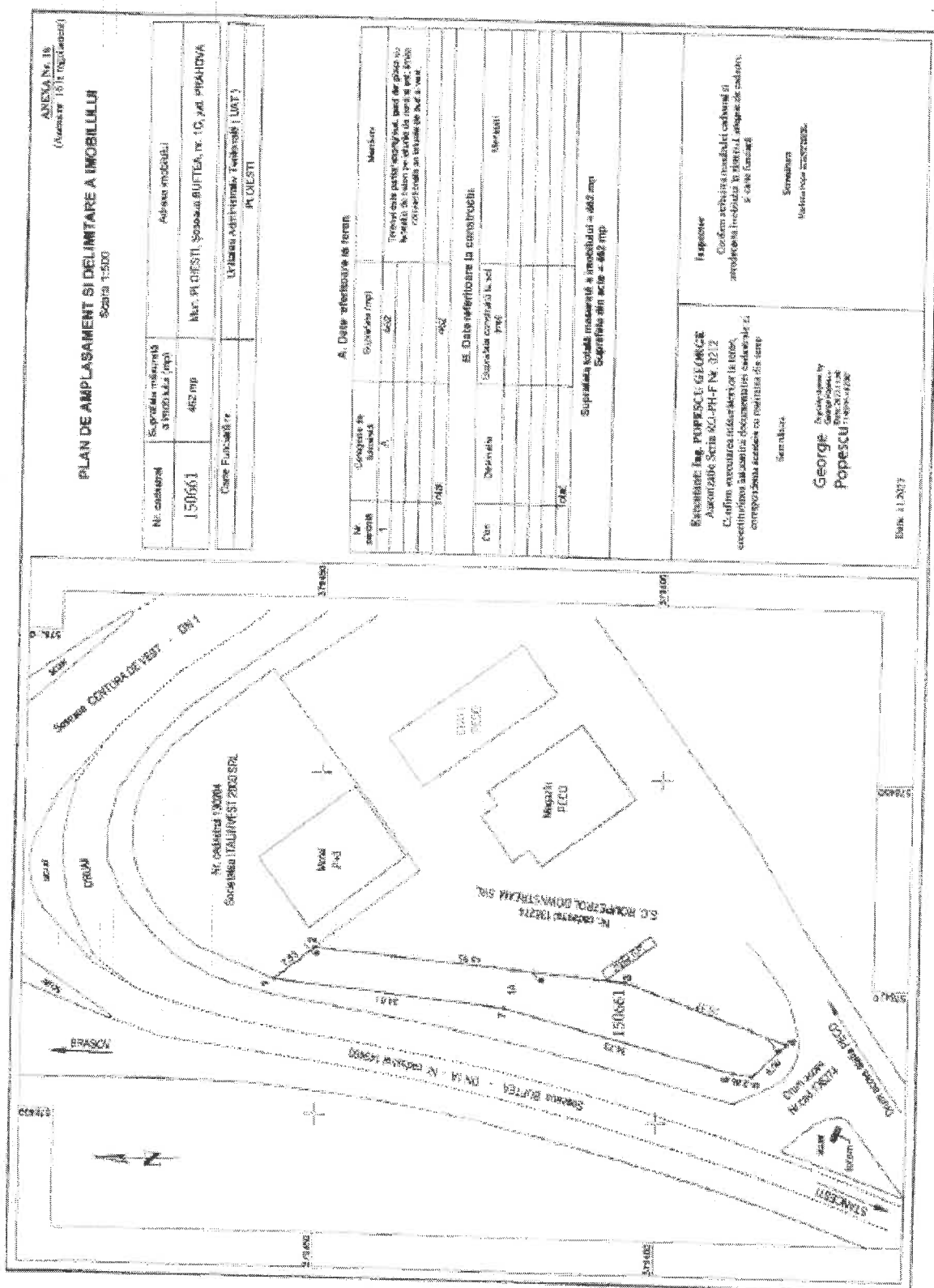
Referent,

Data eliberării,

12-12-2023

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)





ROMANIA  
JUDETUL PRAHOVA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 309406 din 22-11-2023

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1140 Din: 06 DEC. 2023

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: RELATII PRIVIND CONCESIONAREA DIRECTA CATRE S.C. ITALINVEST S.R.L. A IMOBILITATII TEREN, SITUAT IN PLOIESTI, STRADA BUFTEA NR. 1G

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL PLOIESTI  
cu domiciliul/sediu in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI  
satul -----, sectorul -----, cod postal -----  
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -----  
sc. -----, et. -----, ap. -----, tel./fax 034216699, e-mail PLOIESTI.RO  
intregistrata la nr. 309406 din 22-11-2023

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,  
satul -----, sectorul -----, cod postal -----  
strada SOS. BUFTEA, nr. 1G, bl. -----  
sc. -----, et. -----, ap. -----, sau identificat prin: nr. cad. 130661  
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999  
faza PUG aprobată prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009  
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. -----  
faza PUZ aprobată prin Hotararea Consiliului Local nr. 382 / 28.10.2010 pentru aprobarea PUZ -  
Cartier Mitica Apostol, a carui valabilitate a fost prelungita pana la  
aprofundearea noului PUG, prin H.C.L. 403 / 30.10.2015.

in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### SE CERTIFICA:

#### 1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numărul cadastral 130661 (teren cu suprafața de 462 mp) este situat în intravilanul municipiului Ploiești și este proprietatea municipiului Ploiești (domeniu privat), conform HCL nr. 530 / 31.10.2023 și Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.L. Prahova ca urmare a cererii 169091 / 08.11.2023.  
Terenul intra sub incidența PUZ - Cartier Mitica Apostol.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

Foiescinta actuala a terenului arabil.

Destinatia stabilita prin PUZ: Zona Mixta - locuinte individuale, institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere, activitati productive mici, nepoluante, avand regim de constructii continuu sau continuu si inaltimi maxime de P+3;

Utilizari permise:

-servicii si echipamente publice, servicii de interes general, servicii tehnice, manageriale, servicii profesionale pentru intreprinderi (servicii de consultanta, tehnice etc), sedii de firme, comerț cu amănuntul, unitati de cazare si alimentatie publica, loisir urban si sport in spatii acoperite, locuinte, inclusiv cu partii speciale, care includ spatii pentru profesii liberale;

Utilizari permise cu conditionari:

-activitati productive nepoluante mici, in urmatoarele conditii: suprafata constructiei sa nu depaseasca 500 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, se aduna depozite de mare gros in urmatoarele conditii: suprafata constructiei sa nu depaseasca

Intinse: GHEORGHE ELENA ROSCULEA - CONSULTANT, 27.11.2023  
Verificat: COCEALEA PATRASCU - S.C. SERVITIUM

1000 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele (aprovizionarea livrarea se va face cu vehicule cu masa totala maxima autorizata mai mica de 3500 kg);

-sa nu fie pe parcele adiacente unor locuinte sau servicii publice;

Utilizari interzise:

-sunt interzise orice alte activitati in afara celor mentionate la utilizari permise, inclusiv: comerț și depozitare en gros, activități care presupun depozitarea unor cantități însemnate de materiale toxice sau inflamabile; orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate; depozitari de materiale refolosibile; platforme de precolctare a deșeurilor urbane; orice alte activități care sunt surse de risc tehnologic sau generează în mod curent poluare sau trafic greu; lucrări de tratament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.525/2015 - Cod fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Terenul se încadrează în zona valorică D, conform H.C.L. nr.553/2011 și H.C.L. nr.361/2012.

### 3. REGIMUL TEHNIC

UTR M, POT 35%, CUT 1.2

-suprafata teren 462 mp, acces direct la Soseaua Buftea si la drumul de soces cu numarul cadastral 136274;

-parcele neconstruibile din punct de vedere al dimensiunilor;

Sunt considerate construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii: au frontul la strada de minimum 12 m, suprafata minima a parcelei de 150 mp in cazul locuintelor si de minim 300 mp pentru celelalte functiuni; in cazul echipamentelor publice amplasate izolat pe lot, se recomanda o suprafata minima a parcelei de 500 mp, cu un front la strada de minimum 18 m;

-regim de construire izolat/cuplat;

-regim de inaltime maxim P+3;

-se admite stationarea autovehiculelor necesare functionarii activitatii numai in afara circulatilor publice;

-construcțiile pentru alimentatie publica vor fi prevazute cu un loc de parcare pentru 4 locuri la masa (in afara de necesarul pentru personal); hotelurile vor fi prevazute cu 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;

### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Documentatia urbanistica PUC si RLU a localitatii este valabila pana la aprobarea noii Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.382/24.11.2009.

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

ALTE SCOPURI - RELATII SI INFORMATII - IN VEDEREA CONCESIONARII DIRECTE A TERENULUI

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

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

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva IIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea unor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, și Directivei 2015/1511/CE și a Directivei 609/1/CE, prin certificatul de urbanism, se comunică solicitantului obligația de a comunica autoritatea teritorială de resort pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, necesitatea efectuării proiectului investiției publice și/sau a lăsa proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, ulterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protejerea mediului stabilește necesitatea asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al formării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la sediul/la autoritatea competentă pentru protejerea mediului în vederea emitării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va trece la actul administrativ și autoritatea competentă pentru protejerea mediului.
În situația în care solicitantul competent pentru protejerea mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cărții pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

#### 5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE VA FI ÎNȘOTITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz:
  - ☐ D.T.A.C.
  - ☐ D.T.O.E.
  - ☐ D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
  - d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
    - ☐ alimentare cu apă
    - ☐ gaze naturale
    - ☐ canalizare
    - ☐ telefonizare
    - ☐ alimentare cu energie electrică
    - ☐ salubritate
    - ☐ alimentare cu energie termică
    - ☐ transport urban
    - Alte avize/acorduri ☐
  - d.2) avize și acorduri privind:
    - ☐ securitatea la incendiu
    - ☐ protecție civilă
    - ☐ sănătatea populației
- d.3) avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;
- d.4) studii de specialitate
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
  - ori este cazul
- f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (nu este cazul);
- g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Înscris: GHEORGHE ELENA ROȘANĂ - CONSILIER, 27.11.2023  
Verificat: COCA ELENA PATRASCU - ȘEF SERVICIU

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

**PRIMAR,**  
ANDREI LIVIU VICTOR SIVICI

L.S.



**SECRETAR GENERAL,**  
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

**ARHITECT SEF,**  
VERONICA RADU NA

28 NOV 2023

**DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,**  
RITA-MARCELA NEAGU

Aciziat taxa de ..... lei, conform anexelor nr. .... din .....

Scutire de taxe in conformitate cu Art. 476 din Codul Fiscal.

Prezentul certificat de urbanism a fost elaborat si emis in baza actelor in acest scop.

Minimul: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER, 25-11-2023  
Parasit: COCIA-ELFINA PATRASCU - SEF SERVICIU

4



ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

**HOTĂRÂREA NR. 580**

**privind includerea unui imobil - teren în patrimoniul municipiului Ploiești**

**Consiliul Local al municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare nr. 685/30.10.2023 al domnului consilier Valentin Marcu și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 346/27.10.2023 la Direcția Gestionare Patrimoniu și sub nr. 1695/30.10.2023 la Direcția Administrație Publică, Juridic –Contencios, Achiziții Publice, Contracte și Raportul de specialitate nr. 494/30.10.2023 al Direcției Economice, referitor la includerea unui imobil - teren în patrimoniul municipiului Ploiești;

În conformitate cu Avizul din data de 27.10.2023 al Comisiei nr. 2 – valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale;

Văzând Raportul din data de 26.10.2023 al Comisiei speciale de inventariere desemnată prin Dispoziția nr. 971/11.03.2020 a Primarului municipiului Ploiești, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. o), art. 139, art.196 alin.(1) lit. a), art. 286, alin. (4) și art. 354 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** Se aprobă includerea în "Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești" a imobilului-teren identificat în Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** Imobilul menționat la Art.1 se identifică potrivit planului de amplasament și delimitare - Anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3** Direcția Gestionare Patrimoniu și Direcția Economică din cadrul municipiului Ploiești vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art. 4** Direcția Administrație Publică, Juridic–Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

**Data în Ploiești astăzi, 31 octombrie 2023**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
Valentin MARCU

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

**MUNICIPIUL PLOIEȘTI**  
**DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU**

Anexa nr.1 la H.C.L. nr.



Situația imobilului ce urmează să fie inclus în « Inventarul bunurilor care  
alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești »

Nr.crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Observatii
0	1	2	3
1.	Teren	Suprafața = 462 mp situat în Ploiești, Soseaua Buftea, nr.1 G	

**DIRECTOR EXECUTIV**  
Carmen Dașila BUCUR**DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,**  
Amedeo Florin TÂBÎRCĂȘef Serviciu S.I.E.B.  
Gabriela MÎNDRUȚIU

ANEXA Nr. 10  
(Anexa nr. 16 la reglement)

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
Scara 1:500

Nr. cadastral parcela	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
130204	462 mp	Mun. PLOIESTI, Șoseaua BUFTEA, nr. 1G, jud. PRAHOVA
Carte Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		PLOIESTI

**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	A	462	Terenul este pârâial împreună, gard din plasa cu fundatie de beton pe latime de nord si est; limita conventionala pe latime de sud si vest.
Total		462	

**B. Date referitoare la constructii**

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 462 mp  
Suprafata din acte = 462 mp

**Executant: Ing. POPESCU GIORGE**  
Autorizatie Soria RO-PH-F Nr. 0212  
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea informarii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura

**George Popescu**  
Digitally signed by  
George Popescu  
Date: 2023.11.08  
11:59:55 +0200

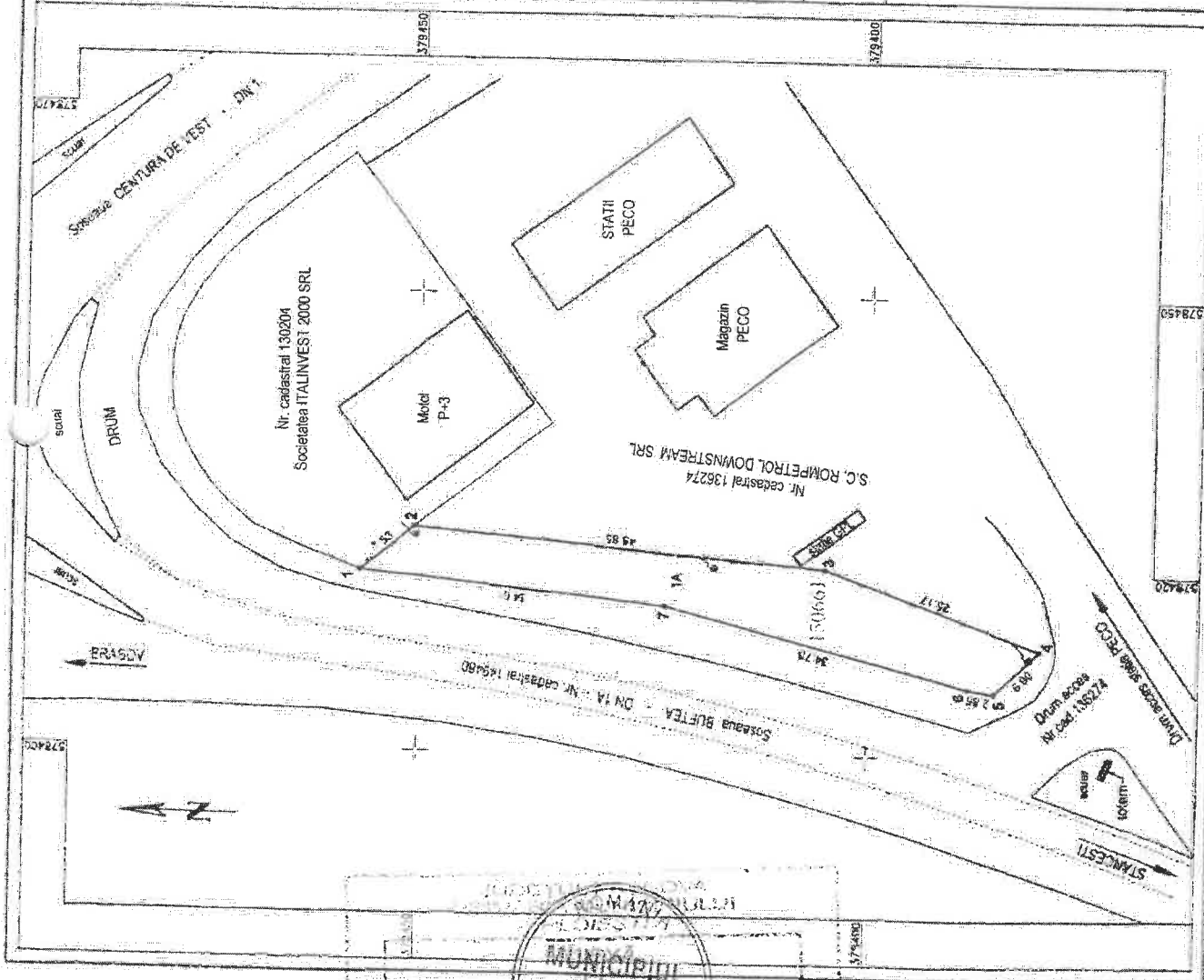
Inspector

Confirm atribuirea numarii cadastrale si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Semnatura

Moldova Popescu

Data: 11.2023





# CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

NR. 156/21.03.2024

## REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind concesionarea directă a terenului  
în suprafață de 462 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Buftea, nr.1G**

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

Terenul în suprafață de 462 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Buftea, nr.1G, este proprietatea privată a municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.580 din 31.10.2023 privind includerea unui imobil-teren în patrimoniul Municipiului Ploiești, acesta fiind înscris în Cartea Funciară nr.150661, cu nr. cadastral 150661.

Terenul în suprafață de 1120 m<sup>2</sup>, înscris în Cartea Funciară nr.130204, cu nr. cadastral 130204 situat în Ploiești, str. Buftea nr.1B, învecinat proprietății private a municipiului Ploiești menționate mai sus, împreună cu clădirea C1 (nr. cad. 130204-C1) aflată pe acest teren, sunt proprietatea S.C. Italinvest 2000 S.R.L. așa cum reiese din extrasul de carte funciară emis în data de 02.02.2024.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 26242/09.11.2023 S.C. Italinvest 2000 S.R.L. în calitate de proprietar al imobilului situat în Ploiești str. Buftea, nr. 1B, solicită concesionarea directă a terenului (învecinat) în suprafață de 462 m<sup>2</sup> situat în Ploiești, str. Buftea, nr. 1G, în vederea amenajării acestuia ca spațiu de parcare al cădirii Motel, proprietatea subscrisei.

Concesionarea pentru extinderea construcțiilor existente pe terenurile alăturate ce aparțin domeniului privat al localității este posibilă în condițiile art. 15, litera e), din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În cadrul ședinței Comisia nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale, din data de 19.12.2023, solicitarea formulată de S.C. Italinvest 2000 S.R.L. a fost analizată și avizată favorabil.

Obiectul contractului de concesiune ce va fi încheiat îl va constitui exploatarea terenului în suprafață de 462 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Buftea nr.1G, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești.

Urmare deciziei Comisiei nr. 2 a fost lansată comandă către firma selectată să presteze servicii de evaluare a bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiești, pentru evaluarea terenului situat în Ploiești, str. Buftea nr.1G, în vederea stabilirii cuantumului redevenței pentru concesiune.

Conform Raportului de evaluare nr.2042/29.12.2023, întocmit de către S.C. Kido Advisors S.R.L., pentru terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Buftea nr.1G, în suprafață de 462 m<sup>2</sup>, Cartea Funciară 150661, nr. cadastral 150661, valoarea redevenței propusă de evaluatorul autorizat este în sumă de **3.673,97 lei/an.**

La nivelul anului 2024 valoarea redevenței actualizată cu indicele de inflație comunicat de Institutul National de Statistică este **3.916,82 lei/an.**

În cadrul ședinței Comisiei nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale, din data de 23.01.2024, s-a emis aviz favorabil în vederea inițierii proiectului de hotărâre privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 462 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Buftea nr.1G.

Având în vedere cele prezentate, supunem analizei și aprobării Consiliului Local al municipiului Ploiești, proiectul de hotărâre privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 462 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Buftea nr.1G.

**Consilieri:**

Marcu Valentin

Tudor Aurelian-Dumitru

Frusina Nicolae-Vlad

Popa Gheorghe

Andreescu Costel

Ganea Cristian Mihai

Vîscan Robert-Ionuț