

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____
privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 592 m²,
situat în Ploiești, str. Apelor, nr. 1F

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Marcu Valentin, Tudor Aurelian-Dumitru, Frusina Nicolae-Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Ștefan Alexandru, Vișcan Robert-Ionuț, precum și Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 23/20.01.2022 la Direcția Gestione Patrimoniu, privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 592 m², situat în Ploiești, str. Apelor, nr. 1F;

Luând act de faptul că terenul în suprafață de 592 m², este proprietatea privată a municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267 din 29.11.2006, privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești – Anexa 4, poz. 4 – pct. 3;

Având în vedere solicitarea S.C. Artsani COM S.R.L., înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 14667/24.06.2021;

Luând în considerare procesul verbal și avizul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale din data 20.01.2022;

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 nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Aprobă modificarea poziției 4, pct.3 din Anexa nr.4 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267 din 29.11.2006, în sensul că adresa poștală este str. Apelor, nr. 1F.

Art.2 Însușește raportul de evaluare nr. AEC 457/22.11.2021 întocmit de către A.E.C. CONSULTING S.R.L. pentru terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Apelor, nr. 1F, care constituie Anexa nr. 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Stabilește valoarea redevenței pentru terenul situat în Ploiești, str. Apelor, nr. 1F, în suprafață de 592 m², la suma de **1.904 lei/lună**.

Art.3 Se aprobă concesiunea către S.C. Artsani COM S.R.L. a terenului în suprafață de 592 m², situat în Ploiești, str. Apelor, nr. 1F, cu nr. cadastral 125722, carte funciară nr. 125722, 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. Ghe. Doja, nr. 236, proprietatea S.C. Artsani COM 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. Artsani COM S.R.L., va achita contravaloarea folosinței suprafeței de teren, în sumă de **1.904 lei/lună**, pe toată durata contractului de concesiune. Suma se va actualiza la nivelul anului 2022 cu indicii 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. Artsani COM S.R.L. are obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului.

Art.4 Aprobă ca suma stabilită conform art.3 lit. b) să se achite de către S.C. Artsani COM S.R.L. pe toată durata contractului de concesiune. Suma se va actualiza anual cu indicii de inflație comunicat de Institutul National de Statistică.

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

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

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

Data în Ploiești, astăzi , _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General,
Mihaela Lucia CONSTANTIN



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, C.F. 125722, S = 592,00 mp

PLOIESTI, STR. APELOR, NR. 1F, JUD. PRAHOVA

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

PROPRIETAR:

U.A.T. PLOIESTI

CLIENT:

U.A.T. PLOIESTI

UTILIZATOR DESEMNET:

U.A.T. PLOIESTI

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

NOIEMBRIE 2021



Catre,

U.A.T. PLOIESTI

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat al unui lot de teren intravilan, cu N.C. 125722, C.F. 125722, in suprafata de 592,00 mp, amplasat in Ploiesti, str. Apelor, nr. 1F, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al institutiei dumneavoastra.

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

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

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

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

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

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

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



SINTEZA EVALUĂRII

Evaluator autorizat:	A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581. Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2021.
Clientul evaluarii:	U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova
Proprietar:	U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova
Utilizatorul desemnat:	U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova
Subiectul evaluat:	Teren intravilan, N.C. 125722, C.F. 125722, in suprafata de 592,00 mp, amplasat in Ploiesti, str. Apelor, Nr. 1F, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al U.A.T. Ploiesti.
Scopul evaluarii:	Estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, in vederea stabilirii cuantumului redeventei (concesiunii).
Data evaluarii:	27.10.2021
Curs valutar BNR la data evaluarii:	4,9486 lei/euro
Situatia proprietatii la data evaluarii:	<p>Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a activului imobilizat ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.</p> <p>Ipozezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.9. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.</p>

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

Specificatie	Valoare estimata	
Teren intravilan, N.C. 125722 - Mun. Ploiesti, str. Apelor, nr. 1F, jud. Prahova, (S = 592,00 mp)	292.957 lei	59.200 €
Redeventa (concesiune) minina anuala	22.844,00 lei	4.616,00 €
Redeventa (concesiune) minima anuala unitara/mp	38,5878 lei	7,80 €
Redeventa (concesiune) minina lunara	1.904,00 lei	385,00 €
Redeventa (concesiune) minima lunara unitara/mp	3,2157 lei	0,6498 €

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

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

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

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

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

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

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



DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

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

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

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



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului: Raportul de evaluare a fost intocmit de catre A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581, prin Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2021

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

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

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

1.4. Obiectul evaluarii

Obiectul lucrarii il constituie terenul intravilan cu N.C. 125722, C.F. 125722, in suprafata de 592,00 mp, amplasat in Ploiesti, str. Apelor, Nr. 1F, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al U.A.T. Ploiesti.

1.5. Scopul evaluării

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

1.6. Definirea valorii și data estimării

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

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

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

Data estimarii valorii este 27.10.2021.

1.7. Modul de exprimare a valorii

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

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

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale. Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine U.A.T. Ploiesti. Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun.

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

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre client, care este si proprietar, urmatoarele documente:

- HCL 267/29.11.2006 si Anexa 4 la HCL 267/29.11.2006;
- Extras de carte funciara.

Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare supusa evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata.

Avand in vedere cele mentionate mai sus, evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicitatii actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata. In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către U.A.T. Ploiesti, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structurii construcției, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietății corespunde granițelor și nu există nicio servitute în afara celor descrise în raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatilor analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatile in cauza).
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate;
- evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanță in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului si evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;

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

Ipoteze speciale

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

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

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

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

1.11. Natura si surselor informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

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

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

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

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

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

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

1.12. Clauzele de neprivatare si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana. Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicarii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare. Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

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

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

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

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

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare este un terenul intravilan N.C. 125722, C.F. 125722, in suprafata de 592,00 mp, amplasat in Ploiesti, str. Apelor, Nr. 1F, apartinand domeniului privat al U.A.T. Ploiesti.

- HCL 267/29.11.2006 si Anexa 4 la HCL 267/29.11.2006;
- Extras de carte funciara.

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

2.3. Aspecte economico - sociale

Municipiul Ploiesti, resedinta judetului Prahova, este situat la 60 km de Bucuresti, pe coordonatele geografice de exceptie, aria sa fiind strabatuta de meridianul de 26 grade, ce imparte continentul european in aproximativ doua parti egale, iar partea de nord intanzandu-se pana aproape de paralela de 45 de grade, elemente ce determina aspectul temperat-continental al climei. Localitatile cu care se invecineaza: la nord - orasul Baicoi si comuna Blejoi, la sud - comunele Barcanesti si Brazii, la est - comunele Bucov si Berceni, la vest - satul Negoiesti si comuna Targisorul Vechi.

Aspectul solului si subsolului este determinat de asezarea sa pe structurile vechiului con de dejectie al raului Prahova. Ploiestiul se gaseste in apropierea marii regiuni viticole Dealu Mare - Valea Calugareasca si are acces direct la Valea Prahovei, cea mai importanta zona de turism montan din Romania. Este, de asemenea, un important nod de drumuri si cai ferate care il leaga de orasele Bucuresti, Brasov, Buzau, Targoviste, Urziceni, Valenii de Munte, Slanic. Municipiul Ploiesti este capitala judetului Prahova, judetul cu cea mai mare populatie din Romania (aproape 900.000 locuitori) care traiesc in 100 de localitati.

Judetul este cel mai urbanizat din tara, avand doua municipii si 12 orase, cu un grad mare de industrializare si diversificare a activitatii. Pe langa industria petroliera (cercetare geologica, foraj, extractie, rafinare) si utilaj petrolier, mai sunt intreprinderi de mecanica fina, chimice, anvelope si produse din cauciuc, tehnica militara, turism (Valea Prahovei), industrie alimentara, industrie usoara si agricultura. In judet se afla una din podgoriile importante ale tarii (Dealul Mare) precum si Institutul National al Viei si Vinului. În județul Prahova sunt operaționali 15.660 agenți economici, reprezentând circa 32% din numărul unităților active ale Regiunii Sud Muntenia și cca. 3,3% din totalul unităților din România.

În ceea ce privește distribuția întreprinderilor pe clase de mărime, în județul Prahova, sunt predominante microîntreprinderile (0-9 salariați), deținând o pondere de 85,8% din numărul total al unităților active. Întreprinderile mici și mijlocii reprezintă 13,6%, iar cele mari (peste 250 de salariați) doar 0,6%.

Structura economică a județului Prahova este caracterizată de dominarea industriei. Complexă și diversificată, industria este reprezentată prin toate ramurile ei însă ponderea cea mai mare în producția industrială o deține ramura prelucrării țiteiului, urmată de cea a industriei alimentare, a băuturilor și tutunului, mașini și echipamente, chimică și prelucrarea cauciucului, extractivă, textile și produse textile, metalurgie, construcții metalice și produse din metal (exclusiv mașini, utilaje și instalații), prelucrarea lemnului (inclusiv mobilier), alte produse din minerale nemetalice, celuloză, hârtie, carton și poligrafie și alte activități industriale. Poziționarea județului în vecinătatea municipiului București și ponderea ridicată a personalului calificat au determinat unele companii străine să realizeze investiții în condiții avantajoase. Datorită politicii coerente de atragere a capitalului străin pe teritoriul județului își desfășoară activitatea firme precum: UNILEVER, TIMKEN, COCA COLA, UPC, MOL, LUKOIL, OMV, LA FESTA, INTERBREWES BREWERY, BRITISH AMERICAN TOBACCO, CRAMELE PRAHOVA HALEWOOD, YAZAKI, JOHNSON CONTROLS, S.C. CALSONIC KANSEI ROMANIA S.R.L etc.. De asemenea, pentru a corespunde celor mai înalte cerințe ale comerțului modern și standardelor europene de comercializare și expunere, și-au consolidat prezența marile magazine comerciale de tip hipermarket: METRO CASH&CARRY, PRAKTIKER, CARREFOUR, BRICOSTORE, SELGROS, KAUFAND, INTERHOME de tip supermarket: BILLA, INTERREX, PROFI, PENNY și de tip mall: WINMARKT și PRIMĂVARA. Județul Prahova este situat într-o zonă în care legumicultura, pomicultura, viticultura și zootehnia reprezintă activități economice importante. Obiectivul fundamental care stă la baza desfășurării activității în agricultură îl reprezintă redresarea și asigurarea condițiilor pentru relansarea agriculturii, în concordanță cu potențialul natural, economic și uman de care dispune județul Prahova, în scopul asigurării securității alimentare a populației și crearea disponibilului pentru export. Deoarece Ploieștiul era principalul producător de petrol al țării, în România el a căpătat porecla de „Capitala aurului negru” sau „Orașul aurului negru”. Deși în prezent cantitatea de țiței extras în zonă scade continuu, cele patru rafinării prelucreează cantități însemnate provenind din importuri, produsele rafinate fiind transportate prin conducte spre București, Constanța și Giurgiu.

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

2.4. Descrierea proprietatii si a zonelor de amplasare

Terenul ce face obiectul evaluării este un teren liber, situat în zona semiperiferică a municipiului Ploiești, pe str. Apelor, Nr. 1F, jud. Prahova, în vecinătatea AFI Ploiești și lângă Supermarketul LIDL. Zona are caracter preponderent rezidențial și comercial. Accesul pe proprietate este direct din str. Apelor strada cu un sistem rutier asfaltat cu o bandă de mers pe sens. Zona este populată, locuitorii fiind, în general persoane cu venituri medii. Atât traficul pietonal cât și cel rutier au un grad de intensitate ridicat.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – str. Garlei, Cornatel, Oborului;
- Calitatea rețelilor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei:

- Imobile rezidențiale și comerciale.

În zona se afla:

TEREN INTRAVILAN – N.C. 125722, C.F. 125722, STR. APELOR, NR. 1F, S = 592,00 MP
U.A.T. PLOIESTI, JUD. PRAHOVA

- Retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
- Unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri;
- Unitati de invatamant;
- Unitati medicale;
- Institutii de cult;
- Cu sedii de banci;
- Parcuri;
- Muzee;

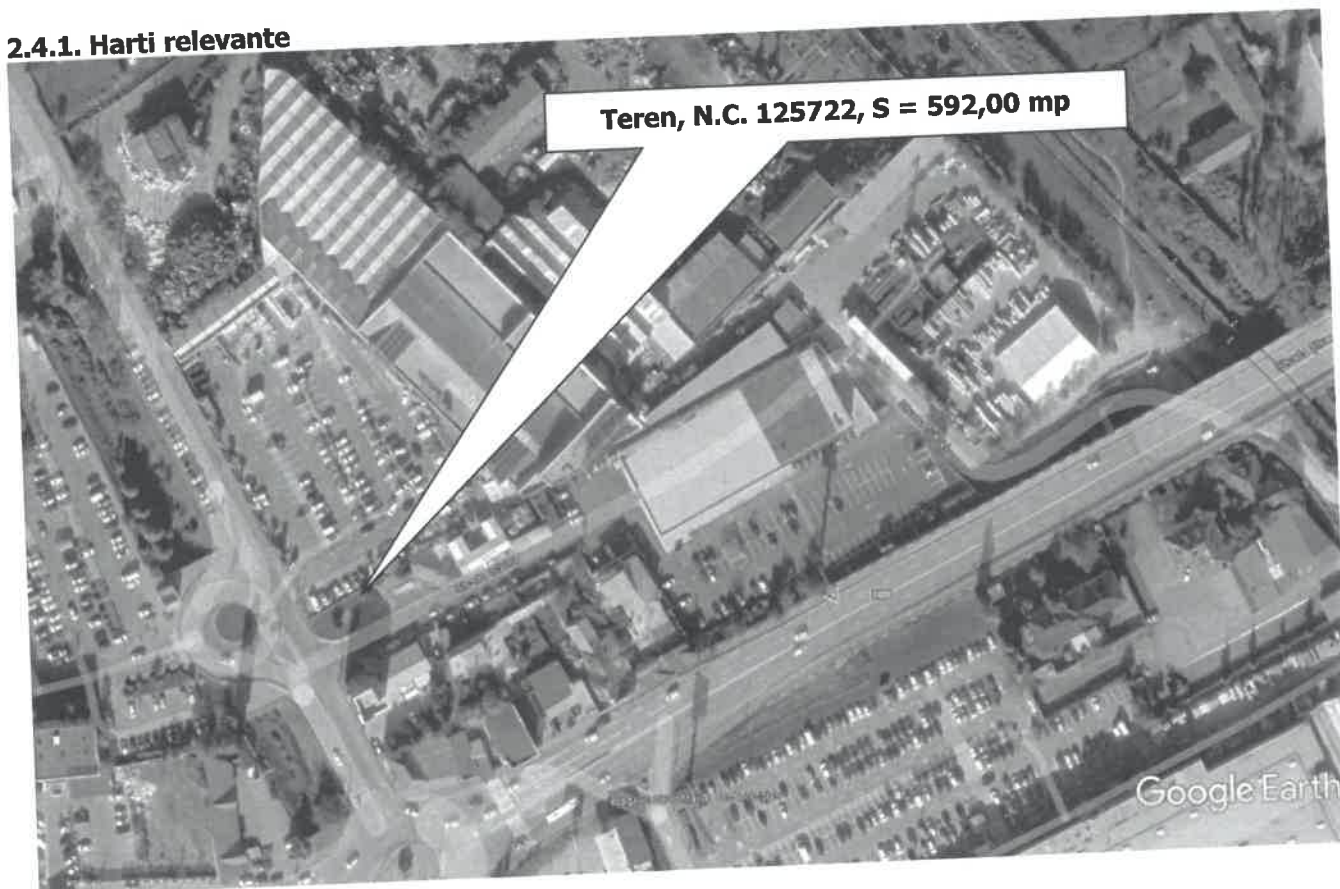
Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei:

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

Concluzie:

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

2.4.1. Harti relevante

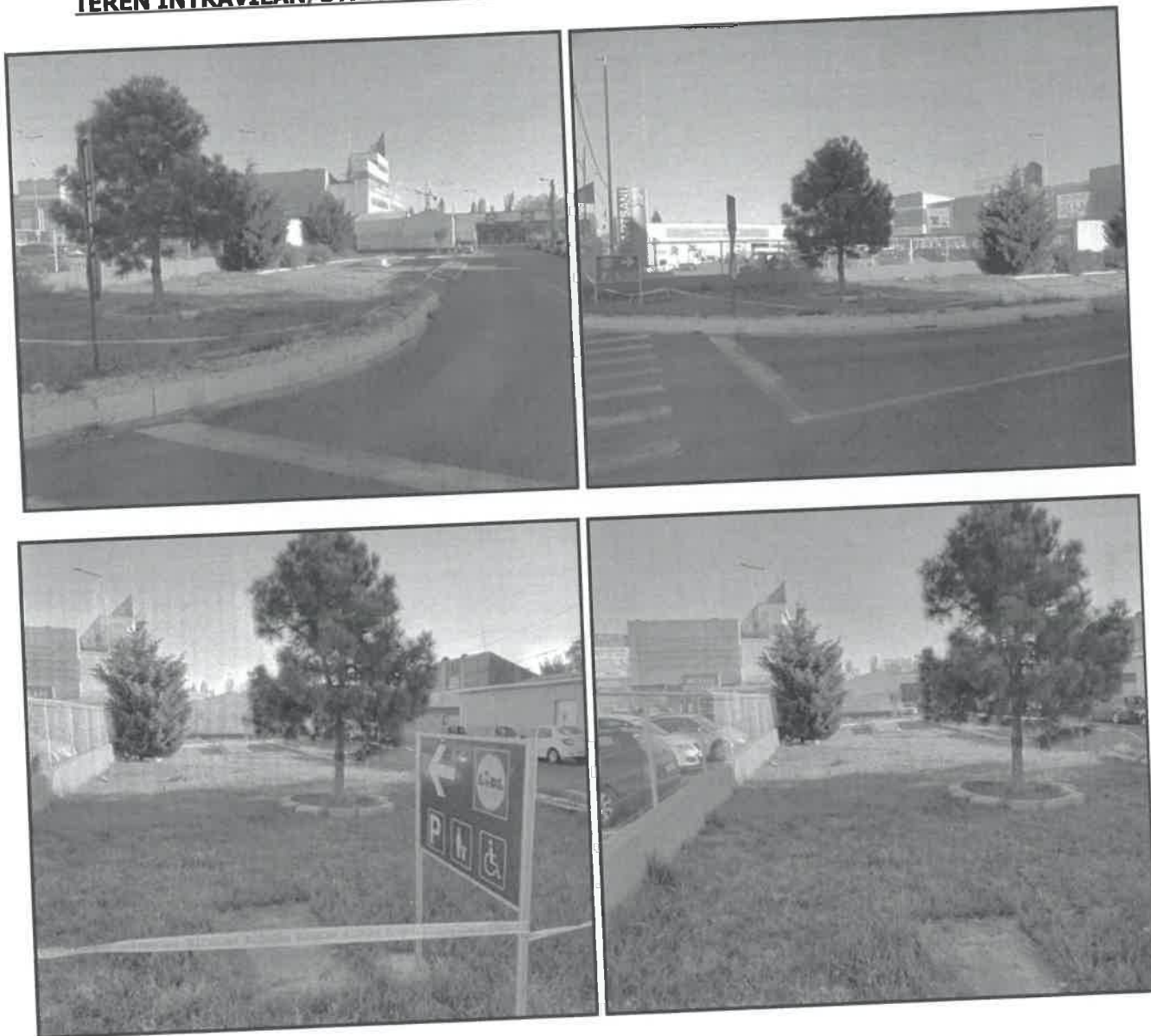


2.5. Descrierea terenului

Terenul subiect, N.C. 125722, C.F. 125722, in suprafata de 592,00 mp, face parte din domeniul privat al U.A.T. Ploiesti este plan si are o forma regulata. Terenul dispune de utilitatile zonei, respectiv energie electrica, apa, canalizare, gaz metan, accesul auto si pietonal la proprietatea subiect evaluata realizandu-se direct din str. Apelor.

GALERIE FOTO

TEREN INTRAVILAN, STR. APELOR, NR. 1F N.C. 125722, C.F. 125722, S = 592,00 mp



2.6. Analiza pieței

2.6.1. Fapte curente

Terenurile au fost considerate dintotdeauna o investiție care nu are cum să fie altfel decât profitabilă, pe termen lung. Dincolo de dezechilibrele economice, de fluctuațiile de preț, apetitul de achiziție și dezvoltare rămâne. Astfel, un teren strategic poziționat poate să fie vândut avantajos, cu puțină răbdare. Terenurile au chiar un avantaj în plus, fiind unul dintre segmentele care și-au revenit cel mai repede după prăbușirea pieței imobiliare. Investițiile în terenuri sunt cunoscute, în toată lumea, drept cel mai sigur plasament în vremuri dificile. Specialiștii vorbesc chiar despre profituri de 800% întoarse în doar câțiva ani. Investitorii, fie ei români sau străini, mici sau mari, par să își fi dat seama de acest lucru. Astfel, prețurile pe acest segment s-au dublat într-o perioadă de câțiva ani, timp în care suprafața disponibilă la vânzare a scăzut până la jumătate. În privința terenurilor trebuie făcută o distincție clară între terenurile cu destinație agricolă și cele pentru dezvoltări. Tendința înregistrată pe segmentul terenurilor pentru dezvoltare a fost de creștere de creștere, fiind o creștere de aproximativ 6% raportată la ultimele 6 luni ale anului 2017-2020 și respectiv de 12% raportată la 12 luni ale anului 2019. Tendința înregistrată pe segmentul terenurilor cu destinație agricolă a fost de creștere, evoluția la 12 luni fiind de aproximativ 10-12% pentru terenurile comasate în suprafețe mari și de aproximativ 15-20% la nivelul parcelelor individuale.

Potrivit unui studiu realizat de compania de evaluare Darian, în ultimii ani, agricultura a ajuns o miză uriașă pentru fermierii români, dar și pentru cei străini. În aceste condiții, terenurile agricole au început să fie căutate în ciuda faptului că de la începutul anului 2021 acestea s-au scumpit cu aproximativ 50%, înregistrând cea mai spectaculoasă apreciere dintre toate sectoarele pieței imobiliare. Investitorii străini au, în România, în proprietate sau arendă, aproximativ un milion de hectare de teren arabil, adică circa 10% din totalul disponibil local. Interesul străinilor a explodat odată cu intrarea României în UE, în ultimii șapte ani fiind făcută cea mai mare parte a achizițiilor.

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

Pandemia COVID-19 a avut un impact vizibil asupra pieței imobiliare, însă, spre deosebire de episoadele anterioare de criză, nu se așteaptă efecte negative pe scară largă la nivelul sectorului imobiliar. La începutul anului 2020, piața imobiliară rezidențială se afla în faza de expansiune a ciclului. Criza COVID-19 a determinat oprirea acestei evoluții ciclice, piața imobiliară înregistrând contracții ale activității. Moderarea evoluției ciclice a pieței imobiliare a modificat riscurile asupra stabilității financiare, pe de-o parte reducând presiunile de supraapreciere ale prețurilor imobiliare, iar pe de cealaltă parte majorând riscurile de lichiditate și solvabilitate pentru firmele din sectoarele construcții și imobiliar, pe fondul decalajelor dintre ofertă și cerere. Un important factor atenuant, care a limitat impactul negativ al pandemiei COVID-19 asupra pieței imobiliare, a fost posibilitatea de amânare la plată a ratelor pe o perioadă determinată pentru debitorii ce au întâmpinat dificultăți financiare temporare, ca și oferirea de șomaj tehnic pentru angajații ale căror firme și-au suspendat activitatea pe perioada stării de urgență. Interesul pentru achiziția de locuințe a scăzut în perioada stării de urgență, însă s-a redresat începând cu cel de-al doilea trimestru al anului 2020, astfel încât intenția de achiziție s-a situat la un nivel superior celui înregistrat în aceeași perioadă a anului precedent. De la începutul pandemiei, în urmă cu un an, munca de acasă a devenit o normalitate pentru mulți români. Deciziile companiilor de a generaliza și extinde modul de lucru remote și în viitor a influențat pozitiv intenția de achiziție de case și terenuri pentru construcții, astfel încât distanța față de locul de muncă a devenit un factor mai puțin important în achiziție. În județele Ilfov și Cluj, interesul pentru achiziția de terenuri s-a dublat în ultimul an, în timp ce în București și în municipiul Cluj-Napoca, acesta a crescut cu până la 30%. Creșteri spectaculoase ale cererii pentru terenuri și case au fost consemnate, în primul trimestru din 2021, și într-o zonă turistică cum este județul Prahova. În ceea ce privește loturile pentru construcții, datele Imobiliare.ro relevă că interesul potențialilor cumpărători era, în ianuarie 2021, cu aproximativ 130% mai ridicat comparativ cu perioada similară a anului anterior. Pe segmentul caselor și vilelor, diferența între cele două puncte de referință era mai redusă, situându-se la aproximativ 70%. Cea mai temperată evoluție a cererii a avut loc pe segmentul apartamentelor: interesul din partea potențialilor cumpărători se situa, la început de an, puțin peste nivelul din ianuarie 2020, dar a coborât ușor sub acesta în lunile februarie și martie.

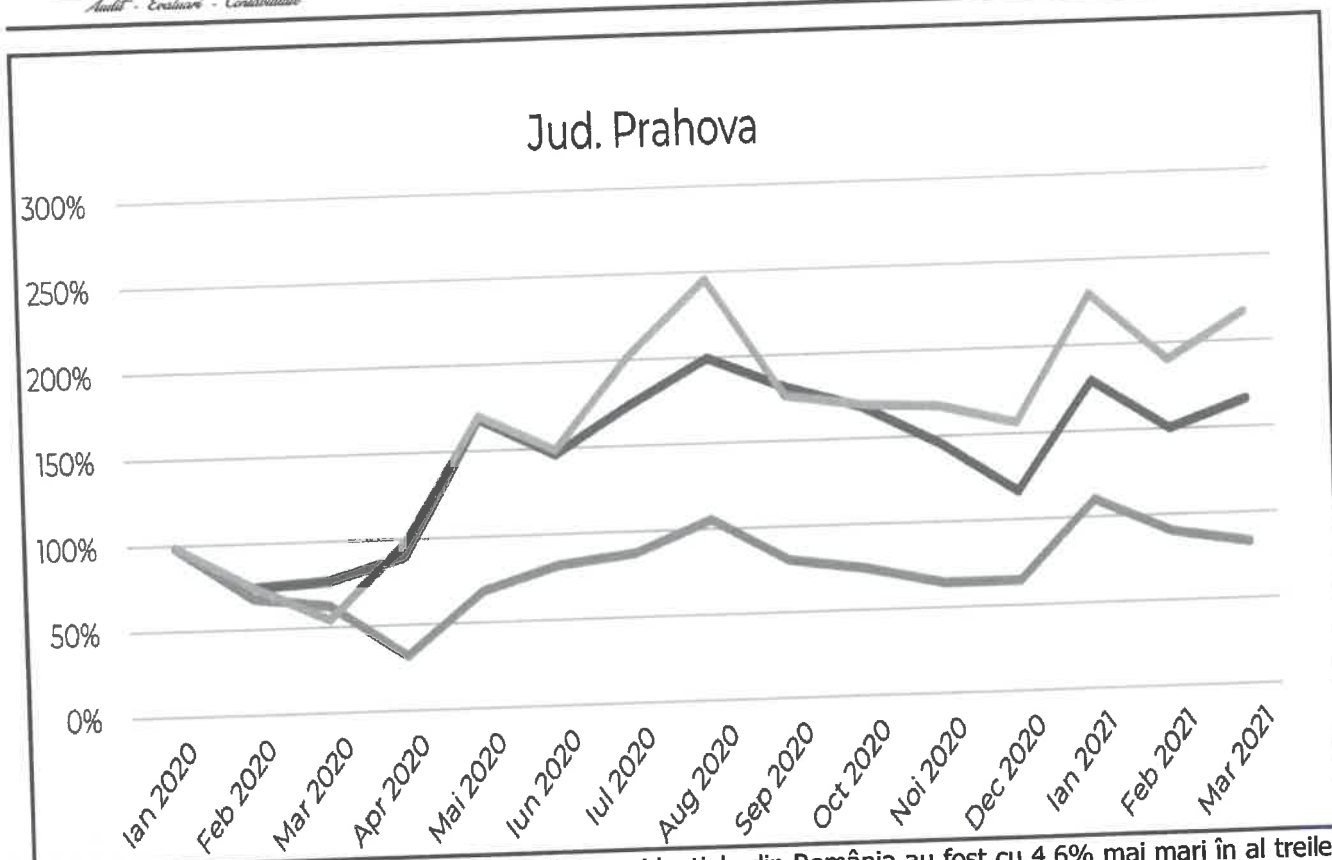
La 60 de kilometri de București găsești un oraș care se poate lăuda cu una dintre piețele imobiliare secundare cu potențial mare din sudul țării. Marele său atu s-a dovedit a fi de-a lungul anilor poziționarea geografică ce a dus la dezvoltarea unui nod de transport important la nivelul său. Are deschidere atât către regiunea Moldovei, cât și către Transilvania. Nu doar că ajungi de aici în centrul Bucureștiului în mai puțin de o oră și jumătate, dar faci doar trei ore până la vama Ruse și ai acces direct la unul dintre cele mai ambițioase proiecte de infrastructură rutieră în construcție, care își propune să lege Capitala cu punctul de frontieră Borș. Toate acestea au cântărit greu în fața investitorilor din sectorul industrial și logistic, dar și-au adus aportul și la dezvoltarea mai multor zone de pe piața imobiliară locală. În ultimii ani, Ploieștiul s-a extins continuu pe segmentul rezidențial nou, dar a atras și investiții semnificative pe zona de retail. Aproape 650 de locuințe noi se aflau la vânzare în trimestrul al doilea aici, dintre care în jur de 20% erau case și vile, cele mai multe în proiecte aflate în construcție. În total, în proiectele rezidențiale unde cumpărătorii mai găsesc la ora actuală locuințe disponibile, dezvoltatorii promit livrarea a peste 1.500 de locuințe noi, atât în zona de nord a orașului, cât și în cea de vest și de sud-vest. Apartamentele cu 3 camere din Ploiești, decomandate, construite în blocuri realizate după 1980, pleacă de la 50.000 de euro (ultimul etaj, zone proaste) în sus. Pentru etajele mai bune (1 sau 2) se cer prețuri cuprinse între 60.000 de euro (apartamente nemodernizate) și 98.000 de euro. Apartamentele de 3 camere, din blocurile nou construite (2016 – prezent) au prețuri cuprinse între 52.000 de euro (ultimul etaj, zone periferice) și 175.000 de euro (bloc tip vilă din anul 2016, finisaje lux, situat pe Bulevardul Independenței). Un apartament cu 2 camere în Ploiești, care respectă condițiile de mai sus, nu poate fi cumpărat astăzi cu mai puțin de 40.000 de euro și la acest preț găsiți doar la ultimele etaje și în zone mai puțin dezirabile. În zona centrală și în zonele apropiate (Bulevardul Republicii, Cantacuzino, Democrației), un apartament de 2 camere, decomandat, construit după 1980, este evaluat la 50.000 de euro minimum. În blocurile noi, situate în zone bune, un apartament de 2 camere poate ajunge și la 92.000 de euro. Garsonierele decomandate din Ploiești, aflate în blocuri construite după 1980, pleacă de la 25.000 de euro (zona C) și ajung la 49.000 de euro (bloc nou, zona centrală).

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

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

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

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



În concluzie prețurile cerute pentru proprietățile rezidențiale din România au fost cu 4,6% mai mari în al treilea trimestru față de anul trecut, în scădere de la 7,6% trimestrul anterior, iar prețurile tranzacțiilor au crescut cu 6,6%, comparativ cu 8,1% în al doilea trimestru. Creșterea medie anuală a prețurilor locuințelor în UE a fost de 4,7%. De menționat este faptul că, în primul trimestru al anului în curs, spre sfârșitul căruia au început să se resimtă primele efecte ale pandemiei, prețurile locuințelor nu erau afectate, acestea majorându-se cu 2,7%. De asemenea dată fiind inerția pieței imobiliare, este semnificativ că aceasta a revenit atât de rapid pe o traiectorie ascendentă – chiar dacă avansul nu a fost unul de proporții, el rămâne, totuși, sugestiv. Dintre cele 11 orașe cu peste 200.000 de locuitori analizate, șase au consemnat creșteri ale sumei medii solicitate la vânzarea unui apartament, în vreme ce în alte patru au avut loc scăderi, iar un centru regional a fost caracterizat de o tendință de stagnare. Mai exact, pretențiile vânzătorilor s-au majorat în Craiova (+1,3%, până la 1.170 de euro pe metru pătrat), Iași (+1%, până la 1.070 de euro pe metru pătrat), Ploiești (+1,1%, până la 940 de euro pe metru pătrat), Cluj-Napoca (+0,4%, până la 1.800 de euro pe metru pătrat util), Constanța (+0,3%, până la 1.240 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Brașov (+0,2%, până la 1.200 de euro pe metru pătrat). Tendința de creștere a fost, deci, mai accentuată în orașele cu un nivel mai redus al prețurilor medii (sub 1.200 de euro pe metru pătrat), printre care se numără și Ploieștiul. Prețul apartamentelor scoase la vânzare în Ploiești va continua să crească, iar chirile se mențin la un nivel destul de ridicat, în ciuda efectelor generate de pandemia de Covid-19, care a condus, inevitabil, la scăderea veniturilor celor afectați de criză. Pe piața terenurilor oferta a crescut semnificativ în anul 2021 față de anul 2019. Astfel, pe parcursul primului semestru au fost puse la vânzare 477 de terenuri, în creștere cu aproape 40% față de semestrul anterior. În aceeași perioadă, au fost retrase de la vânzare cu 23% mai puține terenuri. Prețurile solicitate au variat de la 10 euro/mp până la 380 de euro/mp.

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

2.7. Concluzii la analiza cererii, ofertei și echilibrul pieței

Proprietatea evaluată este de tip teren liber, situat în intravilanul Mun. Ploiești, pe str. Apelor, Nr. 1F. Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone semiperiferice** de tip rezidențial, zona intens populată având un grad de construire de peste 85%.

- Valorile de piata a imobilelor similare sunt in stagnare (datorita conditiilor actuale ale pietei imobiliare).
- **caracteristici cerere:** redusa, sub nivelul ofertei de proprietati cu amplasament atractiv si utilizari alternative multiple, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumparatori, motivata de politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
 - **caracteristici oferta:** mai mare – in comparatie cu dimensiunile cererii.
 - **echilibru cerere – oferta:** pe piata proprietatilor similare celei evaluate fiind influentata de capacitatea actuala, dar si viitoare de absorbtie a pietei de bunuri de consum, larg consum si consum indelungat, deci in functie de evolutia vanzarilor, la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment, **in stagnare.**
 - **tendinte:** o situatie volatila ce poate fi depasita prin factorii care ar putea influenta in mod direct stimularea creditarii ce constau intr-un plan coerent anticriza realizat de Guvern, politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
 - **cotatii** oferte de piata la terenuri in zona subiectului: $75,00 \div 100,00$ euro/mp pentru cele situate in intravilanul localitatii.

Dupa scaderea consemnata in T2 2020, pe fondul pandemiei, cererea/oferta pentru proprietati rezidentiale a revenit pe crestere in perioada iulie-septembrie 2020, respectiv primul semestru al anului 2021. Vanzarile rezidentiale si-au revenit dupa declinul inregistrat in timpul perioadelor de izolare, iar acest lucru poate fi atribuit in mare parte faptului ca temerile initiale s-au diminuat, oamenii revenind la planurile lor pe termen lung, cumpararea unei locuinte fiind privita ca o investitie pe termen lung si chiar ca un tip defensiv de investitie in contextul anului 2021.

Chiar daca specialistii se asteptau ca in acest an sectorul imobiliar sa fie afectat serios de pandemia de covid-19, datele oficiale arata ca piata imobiliara a ramas stabila in 2020-2021.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai buna utilizare

"Conform standardelor de evaluare SEV 2020, CMBU este definita ca "utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare". Analiza CMBU se realizeaza, de obicei, atat pentru terenul considerat liber cat si pentru proprietatea construita, asa cum se afla ea la momentul evaluarii.

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

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

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizările posibile ale proprietatilor, dupa cum urmeaza:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productiva
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială	da	da	nu	nu
Rezidențială	da	da	da	da

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

3.2. Modul de abordare a valorii

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

3.2.1. Abordarea prin piata

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

Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele:

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

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

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat in Mun. Ploiesti, zona Bereasca, jud. Prahova, in suprafata de 399,84 mp, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 75,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat Mun. Ploiesti, zona Spitalului Judetean, jud. Prahova, in suprafata de 5.000,00 mp, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 75,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro.

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat Mun. Ploiesti, in apropierea AFI PALACE PLOIESTI, jud. Prahova, in suprafata de 5.163,00 mp, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 64,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro.

Explicitarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatilor s-a ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. Localizarea imobilelor influenteaza valoarea proprietatilor, astfel s-au facut ajustari pozitive pe toate comparabilele cupeinse intre 10% ÷ 35%;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatilor. Analizand piata imobiliara s-a ajustat ca o diferenta de suprafata de ± 50,00 mp afecteaza pretul unitar cu 2,5 euro/mp.

Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

Desfasurarea calculelor este prezentata in Anexa la raport.

3.2.2. Estimarea redeventei (concesiunii) minime

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

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

V_p – valoare proprietate;

V_a – venitul anual;

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

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

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

a – rata de actualizare

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

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

r – redeventa anuala

A.E.C. CONSULTING

TEREN INTRAVILAN – N.C. 125722, C.F. 125722, STR. APELOR, NR. 1F, S = 592,00 MP
U.A.T. PLOIESTI, JUD. PRAHOVA

Pentru determinarea redevenței (concesiunii) minime se utilizează formula:

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

Etape de lucru:

In vederea estimării redevenței (concesiunii) minime se parcurg următoarele etape:

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

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

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

Valoare unitară Teren intravilan, (592,00 mp)_rotunjit	100,00	euro/mp
	59.200	euro
Valoare Teren intravilan, (592,00 mp)_rotunjit	292.957	lei

b. stabilirea perioadei de recuperare a investiției

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

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

c. estimarea ratei de actualizare (a)

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

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

c.1. Randamentul fără risc

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

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

c.2. Beta

În continuare s-a utilizat Beta calculată de profesorul Damodaran pentru piața de real estate. S-a luat în considerare Beta neinfluențată de gradul de îndatorare ("unlevered Beta"). Pentru sectorul Real Estate (General/Diversified), Beta neinfluențată de gradul de îndatorare a fost de **0,76**.
(sursa: http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html#discrete)

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

c.3. Prima de risc specifica riscului de piata
Pentru prima de risc specifica pietei s-a folosit prima de risc calculata de profesorul Damodaran pentru Romania care include si riscul de tara. Pentru un rating de tara de Baa3 stabilit de Moody's, prima de risc aferenta Romaniei a fost de **2,13%**. Aceasta prima de risc a fost calculata de profesorul Damodaran pornind de la prima de risc pentru riscul specific pietei de capital pentru pietele de capital mature, la care a adauga riscul de tara cuantificat prin CDS (credit default spread). CDS se refera la riscul ca un stat sa nu isi poata plati datoria suverana la scadenta si reprezinta pretul platit de investitorii care doresc sa se asigure impotriva riscului de neplata. Riscul de tara a fost calculat pentru un CDS de 260 de puncte procentuale.
(sursa: http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html)

Country	Country Risk Premium	Region
Romania	2,13%	Eastern Europe & Russia

c.4. Prima de risc additional
Am considerat luarea în calcul a unei prime de risc suplimentară pentru a ține cont de instabilitatea la nivel economic, dar si a pietei imobiliare. Astfel deși piața imobiliară este una activă în acest moment, previziunile depind în principal de evoluția întregii economii si de influența factorului politic si a prevederilor legislației în domeniul imobiliar.
Pentru aceste aspect și pentru a ține cont de faptul că există posibilitatea nerealizării previziunilor a fost asimiliat un risc additional de **6,85%**.
(sursa: http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html)

Country	Equity Risk Premium	Region
Romania	6,85%	Eastern Europe & Russia

In concluzie, rata de actualizare devine:
 $Rf + \beta \times Prp + Pra = 1,31\% + 0,76 \times 2,13\% + 6,85\% = 9,78\%$.

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

Capitolul IV. PERSPECTIVELE INFLAȚIEI	
Data	IPC
T3 2021	3,6

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

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

Rata de actualizare reala = 5,97%

d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare

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

e. determinarea quantumului redeventei (concesiunii) minime

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	592,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	100,00
curs de schimb	lei/euro	4,9486
valoarea de piata a terenului	lei	292.957,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	5,97%
factorul de actualizare aferent perioadei de recuperare a investitiei	-	12,8241

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

Redeventa (concesiune) minima aferenta terenului intravilan - Ploiesti, str. Apelor, nr. 1F, jud. Prahova, N.C. 125722 (S = 592,00 mp)

Redeventa (concesiune) minima anuala_rotunjita	22.844,00 lei	4.616,00 €
Redeventa (concesiune) minima anuala unitara/mp	38,59 lei	7,80 €
Redeventa (concesiune) minima lunara_rotunjita	1.904,00 lei	385,00 €
Redeventa (concesiune) minima lunara unitara/mp	3,2157 lei	0,6498 €

Desfasurarea calculelor este prezentata in Anexa la raport.

CAP. IV ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

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

Specificatie	Valoare estimată	
Teren intravilan, N.C. 125722 - Mun. Ploiesti, str. Apelor, nr. 1F, jud. Prahova, (S = 592,00 mp)	292.957 lei	59.200 €
Redeventa (concesiune) minimă anuală	22.844,00 lei	4.616,00 €
Redeventa (concesiune) minimă anuală unitară/mp	38,5878 lei	7,80 €
Redeventa (concesiune) minimă lunară	1.904,00 lei	385,00 €
Redeventa (concesiune) minimă lunară unitară/mp	3,2157 lei	0,6498 €

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

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

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

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

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

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

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



CENTRALIZATOR

VALORI PROPUSE DE EVALUATOR (FARA TVA)		
Specificatie	Valoare estimata	
Teren intravilan, N.C. 125722 - Ploiesti, str. Apelor, nr. 1F, jud. Prahova, (S = 592,00 mp)	292.957 lei	59.200 €
Redeventa (concesiune) minina anuala	22.844,00 lei	4.616,00 €
Redeventa (concesiune) minima anuala unitara/mp	38,5878 lei	7,80 €
Redeventa (concesiune) minina lunara	1.904,00 lei	385,00 €
Redeventa (concesiune) minima lunara unitara/mp	3,2157 lei	0,6498 €



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect: Teren	Comparabila 1	Comparabila 1	Comparabila 2
Adresa	Ploiesti, str. Apelor, nr. 1F, jud. Prahova	Ploiesti, zona Bereasca, jud. Prahova	Ploiesti, zona Spitalului Judetean, jud. Prahova	Ploiesti, in apropierea AFI PALACE PLOIESTI, jud. Prahova
Numar cadastral	125722			
Carte funciara		marshall-imobiliare.ro	imobiliare.ro	imobiliare.ro
Provenienta informatii comparabile		75,00	75,00	64,00
Pret de vanzare (euro/mp)		oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare (%)		-3,75	-3,75	-3,20
Ajustare valorica (euro)		71,25	71,25	60,80
Pret ajustat (euro)	absolut	absolut	absolut	absolut
Dreptul de proprietate transmis		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (%)	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Conditii de finantare		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (%)	de piata	de piata	de piata	de piata
Conditii de vanzare		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (%)	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (%)	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Conditii de piata		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (%)		71,25	71,25	60,80
Pret ajustat (euro)				
Ajustari pentru:				
Amplasament	Ploiesti, str. Apelor, nr. 1F, jud. Prahova	mult mai slab	putin mai slab	mai slab
Ajustare (%)		35,00%	10,00%	25,00%
Ajustare valorica (euro)		24,94	7,13	15,20
Suprafata teren proprietate (mp)	592,00	400,00	5.000,00	5.163,00
Ajustare		0,00	22,04	22,86
Ajustare valorica (euro)		0,00	22,04	22,86
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		24,94	29,17	38,06
Ajustare totala neta		24,94	29,17	38,06
Ajustare totala bruta		1	2	2
Numar ajustari		0,333	0,389	0,595
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		96,19	100,42	98,86
PRET AJUSTAT				
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit	100,00			
Valoare totala teren (euro)_rotunjit	59.200			
Valoare totala teren (lei)_rotunjit	292.957			



**CALCUL REDEVENTA (CONCESIUNE)
TEREN INTRAVILAN**

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	592,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	100,00
curs de schimb	lei/euro	4,9486
valoarea de piata a terenului	lei	292.957,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	5,97%
factorul de actualizare	-	12,8241
$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}$		
Redeventa (concesiune) minima aferenta terenului intravilan - Ploiesti, str. Apelor, nr. 1F, jud. Prahova, N.C. 125722 (S = 592,00 mp)		
Redeventa (concesiune) minima anuala_rotunjita	22.844,00 lei	4.616,00 €
Redeventa (concesiune) minima anuala unitara/mp	38,59 lei	7,80 €
Redeventa (concesiune) minima lunara_rotunjita	1.904,00 lei	385,00 €
Redeventa (concesiune) minima lunara unitara/mp	3,2157 lei	0,6498 €



COMPARABILE IDENTIFICATE



varzare turnu S155 mp in apropiere de AYI Palace Ploesti

Detalii

Detalii

1. Numele persoanei care a scris raportul: [Numele persoanei care a scris raportul]

2. Data la care a fost scris raportul: [Data la care a fost scris raportul]

3. Locul la care a fost scris raportul: [Locul la care a fost scris raportul]

4. Scopul raportului: [Scopul raportului]

5. Conținutul raportului: [Conținutul raportului]

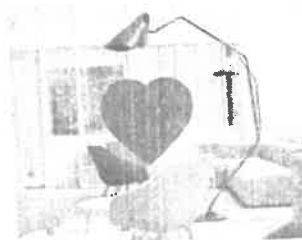
6. Concluziile raportului: [Concluziile raportului]

7. Recomandările raportului: [Recomandările raportului]

8. Alte informații: [Alte informații]

9. Semnatura persoanei care a scris raportul: [Semnatura persoanei care a scris raportul]

10. Data la care a fost scris raportul: [Data la care a fost scris raportul]



Caratteristiche



335 595 E112 + T.V.A - Vanzare teren 5163 mp in apropiere de AFI Palace Ploiesti

Specificatii

Utilități

- 1997
- 1998

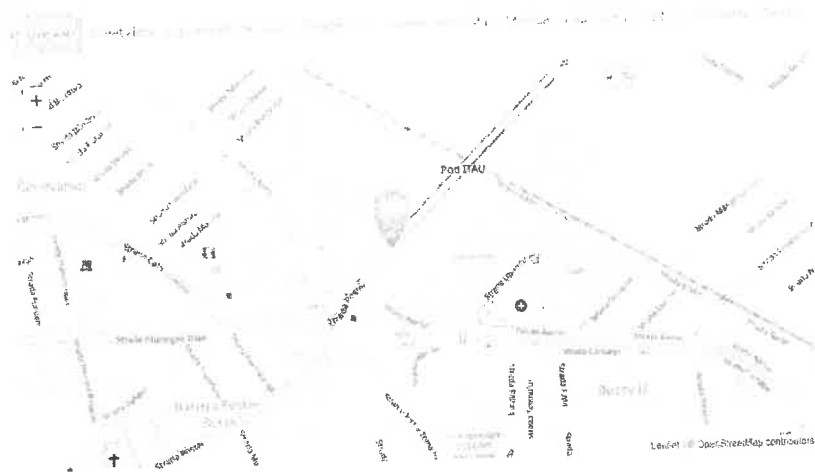
Alte detalii zona

- a. $\lim_{x \rightarrow 0} \frac{1}{x} = \infty$
 b. $\lim_{x \rightarrow 0} \frac{1}{x^2} = \infty$
 c. $\lim_{x \rightarrow 0} \frac{1}{x^3} = \infty$

Alte detali

$$f_1(x) = f_2(x) = \dots = f_n(x) = 0.$$


COMPARABILE IDENTIFICATE



imobiliare.ro / vanzare teren 5163 mp in apropiere de AFI Palace Ploiesti

Vanzare teren 5163 mp in apropiere de AFI Palace Ploiesti

Proprietate intermediară exclusiv de agenția GALAXY IMOB

335.595 EUR + TVA

65.627 + TVA (14%) - Cost total estimat



0746.883.900

0746.883.900

0746.883.900

Adresa sa primăriei mai multe

informații despre proprietate

https://www.imobiliare.ro/anunt/...



COMPARABILE IDENTIFICATE

marshall-immobiliare.ro

VANZARI INCHIRIERI OFERTE SPECIALE CERE OFERTA ADAUGA OFERTA INFO UTILE DESPRE NOI CONTACT

PROIECT IMMOBILIARE NOU

Teren intravilan de vanzare, zona Bereasca, 399.84 mp

30.000 EUR

OFERTA MSH074MO

Caracteristici

Suprafata teren	399.84 mp	Intavilan
Latimea	24 m	
Numar lot	1	
Construcție		

Utilitati

Apă, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati in zona

Alte informatii

Acces auto: La sosea, Acces auto

Drumuri: Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport

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

marshall-immobiliare.ro

Adauga oferta Salveaza Contacteaza

TIHUANA IMMOBILIARE

Teren de vanzare-zona sp. județean

Detalii

Imobilul este situat în zona sp. județeană, în apropierea drumului județean DJ 107, la o distanță de aproximativ 100 m de drumul județean DJ 107. Imobilul este situat în zona sp. județeană, în apropierea drumului județean DJ 107, la o distanță de aproximativ 100 m de drumul județean DJ 107.

Caracteristici

Suprafata teren: 399.84 mp
Latimea: 24 m
Numar lot: 1
Construcție: Nu

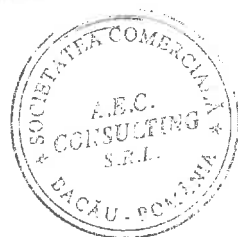
Specificatii

Descriere

Imobilul este situat în zona sp. județeană, în apropierea drumului județean DJ 107, la o distanță de aproximativ 100 m de drumul județean DJ 107.

Alte detalii

- Imobilul este situat în zona sp. județeană, în apropierea drumului județean DJ 107, la o distanță de aproximativ 100 m de drumul județean DJ 107.
- Imobilul este situat în zona sp. județeană, în apropierea drumului județean DJ 107, la o distanță de aproximativ 100 m de drumul județean DJ 107.



COMPARABILE IDENTIFICATE

200



武大校友 李之明 于士海 等

14353

1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 26

4. *THEOREM 1* (see [1, 2]). Let \mathcal{A} be a \mathcal{C}^* -algebra and let \mathcal{K} be the algebra of compact operators on a separable infinite-dimensional Hilbert space. Then the following conditions are equivalent:

Informații despre proprietăți



...HOTĂRÂRE...

HOTĂRÂRE

- Art. 1. Constata că...
- Art. 2. Dăruie...

Președinte de sesiune...

Secretar...

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

EXPUNERE DE MOTIV

la proiectul de hotărâre...

Domeniul privat al municipiului Ploiești...

Având în vedere faptul...

Pentru a se putea face dovada...

Pentru a se putea face dovada...

PRIVAT

http://www.ploiesti.ro/Hotarari/2006-17%2D209%2Dnomenclisrie%2Dn%2D267_includ... 03.11.2021

Anexa nr. 4
la H.C.L. Nr. 267/2006

SITUAȚIA TERENURILOR DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI AFILATE ÎN REGIM DE ÎNCHEIERE PE CARE SUNT SITUATE CONSTRUCȚII PROPRIETATE PRIVATĂ

Nr. Crt.	Amplasament	Suprafața Teren / M.P.	Chirias	Destinație	Obs.
1	Sos. Ploiești - Târgoviște	170.000	SC "COCOA-COI A IIRC Romania" SRL	Construire fabrică pentru îmbuteliere Coca Cola, vânzare și distribuție	
2	Sos. Gr. Cantăcușino - Sos. Târgoviște DN 72	119.000	SC Interbrew Efes Brevinbrew SA	Construire fabrică de bere	
3	Sos. Laboratorului	61.857	British American Tobacco (Romania) Investment SRL	Construire fabrică pentru producerea, vânzarea și distribuția de țigări	
4	1. Str. Ostașilor Nr. 1 2. Între Bazar, Cămin Terata, Str. Ostașilor și Str. Abatorului 3. Str. Apelor Nr. 1	1) 0,24 2) 1968 3) 592	SC Mecan Plast Service SA	1. Bazar 2. 1. Minder Bazar	
5	Str. Ghe. Gr. Cantăcușino Nr. 348 - Cartier Podul Înalt	403	SC Trans - Tec SA	3. Atelier Instalare Manohloc TTP SKID - G.P.L.	Comercializare materiale de construcții și desfășurare activități de producție



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

Nr. cerere 101905
Data 05
Luna 08
Anul 2021
Cod unic de înregistrare 10010622175

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 125722 Ploiești

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 50737
Nr. cadastral vechi: 102400

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Apelor, Nr. 1 F, Jud. Prahova

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	125722	592	Teren neîncuștat

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
68185 / 26/11/2007 Hotărâre nr. 267 din 29/11/2006 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIEȘTI; B1. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin fidei-jussu, cota actuală 1/3 C) MUNICIPIUL PLOIEȘTI	A1
99327 / 25/10/2016 Act Administrativ nr. 267 din 29/11/2006 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIEȘTI; Act Administrativ nr. 301346, din 10/05/2016 emis de MUNICIPIUL PLOIEȘTI; se notează actualizarea informațiilor cadastrale în sensul că actuale B2. adresa poștală a imobilului este " Ploiești, strada Apelor, nr.1F, Județul Prahova "	A2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
68185 / 26/11/2007 Hotărâre nr. 267 din 29/11/2006 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIEȘTI; C1. Intabulare, drept de ADMINISTRARE C) CONSILIUL LOCAL PLOIEȘTI	A3

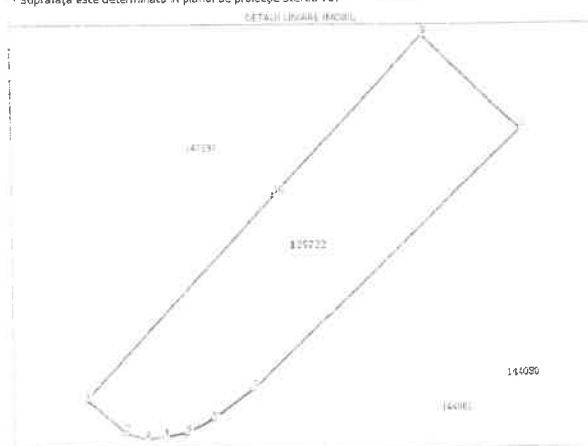
Carte Funciară Nr. 125722 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teran

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
125722	592	

* Suprafața este determinată în planul de proiecte Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Încălzire	Suprafața (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo.	Observații / Referințe
1	curt	GA	592	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.177
2	3	2.114
3	4	1.881
4	5	2.396
5	6	3.015
6	7	5.011



4. OBLIGATIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

În aplicarea Directivei Consiliului 85/377/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului al Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și acordul la nivelurile 85/377/CEE și la Directiva 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a solicita autorității teritoriale de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/reîncaadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/377/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrativă publică competentă.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea administrativă publică competentă stabilește necesarul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceeași condiție:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrativă publice competente cu privire la înregistrarea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul decursului procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul revizuită intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrativă publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOTITĂ 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 Alte avize/acorduri
☐ canalizare ☐ telefonizare ☐
☒ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate
☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban
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);
- nu este cazul
f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (nu este cazul);
g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Intenși: DINU CARMEN - CONSILIER, 21.08.2021
Verificat: COCA ELENA PATRĂSCU - ȘEF SERVICIU

4

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU MOLDOVEANU
L.S.
MUNICIPIUL
PLOIEȘTI
21.08.2021

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT ȘEF,
VERONICA IADUNA

DIRECTOR ADJUNCT,
RITA-MARCELA MARGU

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din
SCUTIT CONFORM ART. 476 DIN CODUL FISCAL

Prezentul certificat de urbanism a fost însemnat solicitantului direct / prin poșta la data de

23 AUG 2021

Intenși: DINU CARMEN - CONSILIER, 21.08.2021
Verificat: COCA ELENA PATRĂSCU - ȘEF SERVICIU

5



Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	37.424
8	9	13.622
9	10	27.751
10	11	28.076

** 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 ANCP-ului conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2015, 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 dactilografică, cu acceptul expres sau procedurai 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, folosind codul de verificare online disponibil în aneexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
05/08/2021, 12:48

ROMANIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
Nr. 306444 din 06-08-2021.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 985 Din 26-08-2021

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT ÎN CĂUTAREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:
CONCESIONARE TEREN

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIEȘTI** localitatea **PLOIEȘTI** cu domiciliul sediului în județul **PRAHOVA**, sectorul **P-TA ERQILOR**, cod poștal **100000**, nr. **1A**, bl. **1**, et. **1**, tel. fax **0244516692**, e-mail **306444** din **06-08-2021** înregistrat la nr. **306444** din **06-08-2021**

Pentru terenul a ---- teren și/sau construcții ---- situat în județul Prahova, Municipiul Ploiești, strada **APULOR**, nr. **1F**, bl. **1**, et. **1**, ap. **1**, sau identic prin: in temeiul reglementărilor documentului de urbanism nr. **209** / **1599** faza **PUG** aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. **204/1999** și **382/2009** în temeiul reglementărilor documentului de urbanism nr. **1** faza **PUZ** aprobată prin HCL nr. **179/15.05.2013** privind aprobarea PLUZ «SCHIMBARE FUNCȚIUNE DIN ZONA INDUSTRIALĂ ÎN ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI», str. Oborului nr. **1**

în 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 nr. cadastral 123722 format din teren în suprafața de 592 mp, se afla situat în intravilanul municipiului Ploiești și face parte din domeniul privat al Municipiului Ploiești conform HCL 267/2006 și a Extrasului de Carte Funciară pentru informare eliberat de O.C.P.P. Prahova în baza cererii nr. 01905/05.08.2021. Conform Extrasului de Carte Funciară pentru informare menționat mai sus se notează înaltăbure, drept de administrare în favoarea Consiliului Local Ploiești.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului este: culti-construcții. Destinația terenului stabilită prin planurile urbanistice actuale: zona institutii si servicii de interes general cu: - funcțiuni complexe compuse din: instituta publice de interes general cu regim mixt de inaltime; - instituta publice aferente zonelor de locuit; - funcțiuni complementare admise; - activitati mic productive nepoluante; - cai de circulati pistonali; - spatii verzi, scuaruri. Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor: - instituti si servicii publice municipale, servicii financiare-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii (releu infrastructura), servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale (sedii de companii si firme in cladiri specializate), servicii dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, biblioteca / mediateca; activitati asociative diverse, servicii profesionale, colective si personale, hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de

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

Pagina 3 din 1

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

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

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

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

receptie, restaurante-catering, cofetarii, cafeterii, baruri, comert, expozitii, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport in spati acoperite), salii de conferinta, spectacole si cinema de diferite capacitati cu servicii anexe, locuinte cu partii speciale pentru profesii liberale, invatamant superior si de formare continua, unitati medicale; amenajari comerciale tip obor; Utilizări permise cu condiții: - extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția sa nu încalceze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate; - se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor; Utilizări interzise: - orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investițiilor interzise; - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin trafic generat; construcții provizorii de orice natură; - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desigurând arhitectura și deteriorând frumusețea acestora, statul de întreținere auto cu capacitate de peste 5 masini; - curătoare chimice, depozitari de materiale folosibile; - platforme de precolecare a deseurilor urbane; - lucrări de înălțare de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate; - orice lucrări de terasament care pot să provoace o vătămare a proprietății vecine sau care împiedică evacuarea și

colectarea apelor meteorice; - orice fel de construcții pe terenuri catalogate ca neconstruibile, cu excepțiile prevăzute anterior. Interdicții temporare: - oricare dintre construcțiile admise în zona interdicțiilor cu restricție temporară, până la amenajarea acestora. Intenții permanente: - orice fel de construcții în zonele de servitute și de protecție a lucrărilor și rețelelor tehnico-edilitare. Regimul fiscal este reglementat de Legea 227/2015-Cod fiscal, modificările și completările ulterioare. Terenul se încadrează în zona valutară II, conform HCL nr. 553/21.12.2011 și HCL 361/28.09.2012.

3. REGIMUL TEHNIC

SU I.A. N 202; IS, POT = 50%; CUIP = 1.9 (CUIP PUZ APROBAT PRIN HCL nr. 179/15.05.2013) - suprafața teren = 592 mp; - în vederea din data din data de 15.05.2021 s-a stabilit ca terenul are posibilitatea racordării la gaze și electrica. Se consideră a constă din parcele care au suprafața de minim 150 mp și 12,00m front la strada în cazul regimului de construire deosebită și 8 m front la strada pentru regim de construire continuă (clădiri înalte) și pentru care adăncimea parcele trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. - regimul de aliniere 61 ml din ax str. Apelor; 85 ml din ax str. Strădușului; - terenul are acces direct din strada Apelor conform plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.P. și oferă posibilitatea racordării la utilitățile existente în zona; Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor: Reguli de amplasare și retrageri obligatorii: Orientarea față de punctele cardinal: - se vor respecta prevederile R.G.U. Amplasarea față de drumurile publice: - se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în reglementări ale S.U.T.R. Amplasarea în interiorul parcelor: - se vor respecta prevederile R.G.U. - pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat, pozitia lor este condita de regimul de aliniere față de drumurile publice și lista de limite la care se aplică regulile de amplasare; - toate construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte amplasate pe parcelă și 3,60m pentru a permite înălțarea acestora, acces al mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și al altor servicii de salvare; - retragerea față de limitele parcelor este condiționată de Codul Civil; Caracteristici ale parcelor (suferință, formă, dimensiuni) - nu este cazul. Amplasarea construcțiilor în funcție de înălțime: - construcțiile se vor amplasa la o distanță de minimum 1,00m față de aliniament, când nu sunt ferestre de ventilație umană și în funcție de Codul Civil, când acestea există și cu respectarea OMS privind înălțimea la care se pot amplasa ferestrele.

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

solicitului de înaltăbure. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor construcțiile propuse se vor amplasa de regulă în regim izolat; - extinderile construcțiilor existente vor forma cu acestea un lot cu un regim izolat - construcțiile se vor amplasa față de limitele laterale posterioare și laterale la o distanță de 2,00 ml - se acceptă amplasarea construcțiilor față de limita posterioară la o distanță de 1,90 ml cu condiția respectării prevederilor Codului Civil. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă: - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la care se înaltează la cel mai înalt dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură lumina unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumina naturală, Circulații și accese: - parcela este construită numai dacă are asigurată un acces carosabil direct dintr-o circulație publică, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare. Staționarea autovehiculelor: - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcele, deci în afara circulațiilor publice; înlocuirea de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în parcare amenajate la sol care vor fi plantate cu minimum un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurată cu gard viu de 1,20 m înălțime; - în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcele locurile de parcare normale, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcar propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcar comun multietajat, aceste parcare vor fi situate la distanța de maxim 150 metri. - înălțimea maxim admisibilă a construcțiilor: înălțimea maxim admisibilă va fi 15,00m - regimul de înălțime va fi maxim S(D) + P + 2L Aspectul exterior al construcțiilor: - aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-izolabilitate. Condiții de echipare edilitară: - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibră optică; - se va asigura dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV; - racordarea barajelor la canalizarea pluvială este obligatorie să fie făcută pe sub trotuar pentru a se evita poluarea ghetii; Spații plantate - spațiile verzi plantate în incinta se vor amenaja în limita a minimum 15,00%; - se recomandă amenajarea spațiilor de parcare din incinta cu pavele ecologice (diele înierbate) întrerupătoare. - gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea înălțime de 1,20 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plăcuțe metalice și vor fi dotate de gard viu se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în reglementări

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementărilor urbanistice menționate mai sus, se va realiza în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare. Documentația urbanistică PLUZ și RLU aferentă sunt valabile până la aprobarea documentației noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiești, conform HCL nr. 179/15.05.2013

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

OPERĂȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ - CONCESIONARE - DIRECTĂ CĂTRE ARTISANI ȘI PENTRU EXTINDEREA MAGAZINULUI COMERCIAL

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE SAU AUTORIZAȚIE DE DESFĂȘURARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

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

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

COMPARABILE IDENTIFICATE

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/central/teren-constructii-de-vanzare-X8Gj1300V?expres=recomandate&rec_ref=V0603LDM168&sursa_rec=detalii&lista=3301432&modviz=28...

imobiliare.ro

Adaugă notite Salvează Contul meu

TRIMITE MESAJ

335.595 EUR + TVA - Vanzare teren 5163 mp în apropiere de AFI Palace Ploiesti
Ploiesti, Zona Centrală - Vezi hartă

Detalii

CLX63PH0141. Vanzare teren intravilan, 5163 mp, în apropiere de AFI Palace Ploiesti, Prahova.

Terenul este situat strada, într-o zonă ușor accesibilă; drum cu 2 benzi pe sens.

Suprafata 5163 mp, deschidere 44,91 m

Utilitati aflate langa teren.

Pret 335595 EURO. Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB PLOIESTI. CONTACT NON-STOP

Informatii eficienta energetica:

Caracteristici

Suprafata teren:	5163 mp	Tip teren:	constructii
Front strada:	45 m	Clasificare teren:	intravilan
Nu frontan:	1	Constructie pe teren:	Nu

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/central/teren-constructii-de-vanzare-X8Gj1300V?expres=recomandate&rec_ref=V0603LDM168&sursa_rec=detalii&lista=3301432&modviz=28...

imobiliare.ro

Adaugă notite Salvează Contul meu

TRIMITE MESAJ

335.595 EUR + TVA - Vanzare teren 5163 mp în apropiere de AFI Palace Ploiesti
Ploiesti, Zona Centrală - Vezi hartă

Specificatii

Utilitati

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloc de transport
- Terminat strada

Alte detalii

Oferta Exclusiva.

CLX63PH0141. Vanzare teren intravilan, 5163 mp, în apropiere de AFI Palace Ploiesti, Prahova.

Terenul este situat strada, într-o zonă ușor accesibilă; drum cu 2 benzi pe sens.

Suprafata 5163 mp, deschidere 44,91 m

Utilitati aflate langa teren.

Pret 335595 EURO



COMPARABILE IDENTIFICATE

marshall-immobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-bereasca-399-84-mp-msh0974no

VANZARI INCHIRIERE OFERTE SPECIALE CERE OFERTA ADAGIA OFERTA INFO UTILE DESPRE NOI CONTACT

PROIECTE IMOBILIARE NOI

Suprafață utilă totală = 399,84 mp

Teren intravilan de vanzare, zona Bereasca, 399.84 mp

30.000 EUR PREȚ negociabil

ID OFERTA: MSH0974MU

0722 133 683

0798 46 341

Caracteristici

Suprafața teren:	399.84 mp	Construcție:	Intravilan
Frontul strada:	24 m	Construcție pe teren:	
Nr. Fronturi:	1	Suprafață construită:	
Tip teren:	Construcții		

Utilități

Utilități: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilități în zonă

Alte informații

Alte caracteristici: La asfalt, Acces auto

Detali zona: Străzi asfaltate, iluminat străzilor, Mijloc de transport

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

Salvează
Compart
Alerta Preț
Înapoi

Realizare

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/ploiesti/nord-spitalul-judeean/teren-construcii-de-vanzare-X3UM0300H?lista=2433125&listing=1&mcidviz=2850807866

Adaugă favorite Salvează Contul meu

375.000 EUR - TIHUANA IMOBILIARE Teren de vanzare-zona sp. județean

Ploiești, zona Nord - Spitalul Județean - Vezi foto

Detalii

Suprafața 5000 mp la 600 m de sp. județean, strada de circulație 50 m, distanță 100 m de centrul urbanism S+P+2+M. Prețul de vanzare este de 75 euro/mp + comisionul agenției.

Caracteristici

Suprafața teren:	5000 mp	Tip teren:	construcții
Frontul strada:	50 m	Construcție teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

Utilități în zonă

Alte detalii zonă

- Aranjare străzi asfaltate
- Mijloc de transport
- Iluminat străzilor



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

Consiliul Local al Municipiului Ploiesti:
văzând Exonerarea de motive a Primarului Municipiului Ploiesti, domnul Emil Calotă și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, prin care se propune includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti;
în temeiul prevederilor Legii nr. 18/1991, Legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și al Legii nr. 54/1998, privind circulația juridică a terenurilor;
având în vedere Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
în baza art. 38 alin. 2 lit. c din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

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

Data în Ploiesti, astăzi, 29 noiembrie 2006

Președinte de sesiune,
Paul Palas

Contraseamnă,
Secretar,
Maria Magdalena Mazălu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

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

Domeniul privat al municipiului Ploiesti este alcătuit, potrivit prevederilor Legii nr.213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, din bunuri aflate în proprietatea sa, bunuri ce nu fac parte din domeniul public al localității.
Prin efectul legii și prin alte acte normative în patrimoniul municipiului Ploiesti au intrat bunuri asupra cărora municipiul deține drept de proprietate privată.
În Anexele nr.1, nr.2, nr.3 și nr.4 sunt identificate imobile aflate în domeniul privat al municipiului Ploiesti în folosință, închiriere sau concesionare.
Având în vedere faptul că imobilele se află în circuitul civil și împreună cu acestea se figurează în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti, pentru a putea fi înstrăinate.
Pentru a se putea face dovada proprietății este necesară emiterii unei hotărâri de consiliu care să ateste faptul că imobilele ce fac obiectul unor contracte, conform anexelor la prezentul proiect de hotărâre, se află în domeniul privat al municipiului Ploiesti.
Fata de cele expuse mai sus, propun spre analiză și aprobare Consiliului Local al municipiului Ploiesti, proiectul de hotărâre privind includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti*

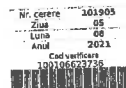
PRIMAR,

[http://www.ploiesti.ro/Hotarari/2006/17%20\(29%20noiembrie%202006\)/267_include...](http://www.ploiesti.ro/Hotarari/2006/17%20(29%20noiembrie%202006)/267_include...) 03.11.2021



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. 125722 Ploiesti



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 50732
Nr. cadastral vechi: 102400

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str. Apelor, Nr. 1 F, Jud. Prahova

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	125722	592		Teren nelmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
68185 / 26/11/2007 Hotărâre nr. 267, din 29/11/2006 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lara titlu, cota actuală 1/1	A1
99327 / 25/10/2016 Act Administrativ nr. 267, din 25/10/2016 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI; Act Administrativ nr. 30184, din 10/05/2016 emis de MUNICIPIUL PLOIESTI; B2 adresa postală a imobilului este " Ploiesti, strada Apelor, nr.1F, județul Prahova "	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrisuri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
68185 / 26/11/2007 Hotărâre nr. 267, din 29/11/2006 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI; C1 Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
1) CONSILIUL LOCAL PLOIESTI	

Anexa nr. 4
la H.C.L. Nr. 267/2006

**SITUAȚIA TERENURILOR DOMENIUL
PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIESTI AFLATE ÎN REGIM DE ÎNCHIRIERE
PE CARE SUNT SITUAȚE CONSTRUCȚII PROPRIETATE PRIVATĂ**

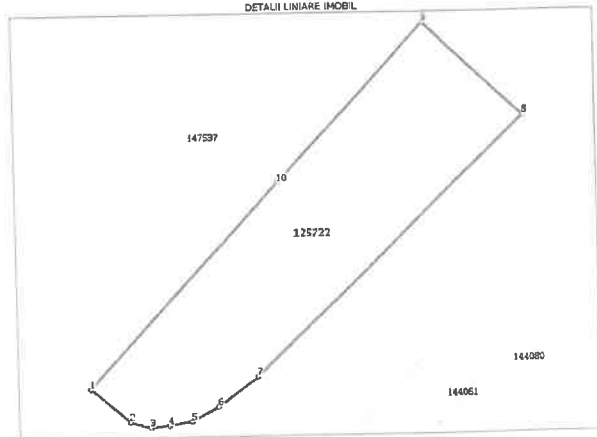
Nr. Crt.	Amplasament	Suprafața Teren /M.P.	Chirias	Destinație	Obs.
1.	Sos. Ploiesti Targoviste	120.000	SC " COCA-COLA HBC Romania " SRL	Construire fabrică pentru imbucare coca cola, vanzare si distributie	
2.	Str. Gh. Gr. Cantacuzino - Sos. Targoviste DN 72	119.000	SC Interbrew Efes Brevintebrew SA	Construire fabrică de bere	
3.	Sos. Laboratorului	61.857	British American Tobacco (Romania) Investment SRL	Construire fabrică pentru producerea, vanzarea si distribuția de țigari	
4.	1.Str. Oșasilor Nr. 1 - Bazar; 2. Intre Bazar, Calea Ferată, Str. Oșasilor Si Str. Abatorului 3. Str. Apelor Nr. 1	1) 6224 2) 1968 3) 592	SC Mecca Plast Service SA	1. Bazar 2. Extindere Bazar	
5.	Str. Ghe. Gr. Cantacuzino Nr. 348 - Cartier Podul Inalt	4622	SC Trans - Pec SA	3. Atelier Instalare Monobloc TTP SKID -- G.P.L. Comercializare materiale de construcții si desfasurare activitatii de productie	

Carte Funciară Nr. 125722 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiesti
Anexa Nr. 1 La Partea I

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
125722	592	

* suprafața este determinată în planul de protecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Instr. vitan	Suprafața (mp)	Tarlat	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti	DA	592				

Lungime Segmente

2) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

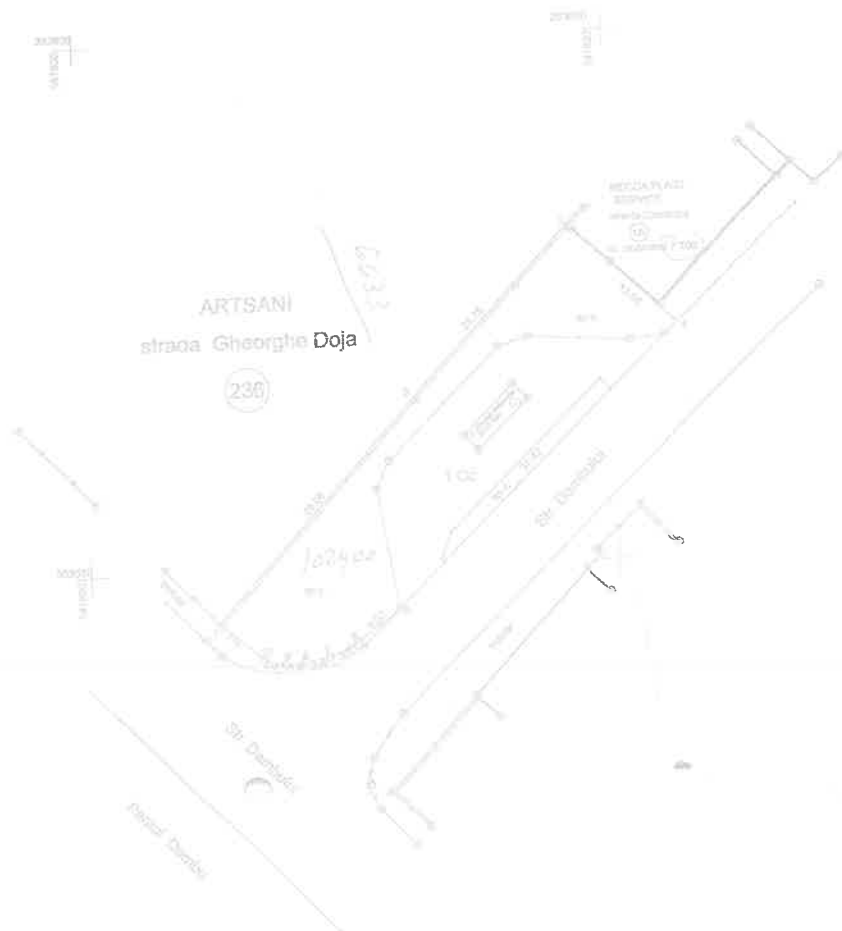
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.177
2	3	2.114
3	4	1.881
4	5	2.399
5	6	3.015
6	7	5.011



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
102400	592	Str. Dambului nr. 2
Cartea Funciara nr.	JAT	Municipiul Ploiesti



A. DATA REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Utilizari de constructii (m)	Monturi
1	Co	592		Imprejuirea parbei cu garo beton si calcan cladire
		592		

B. DATA REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructii	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de inchiriere (lei)	Monturi
C1	13.00		Constructia C1 - platforma betonata - nu face obiectul incheierii fiind proprietatea S.C. MECCA PLANT S.A.

INVENTAR DE COORDONATE

Nr. pol.	E (m)	N (m)	Nr. pol.	E (m)	N (m)
1	551706.87	363552.12	6	551859.70	363550.19
2	551816.16	363572.32	7	551807.12	363546.77
3	551831.12	363588.31	8	551804.75	363546.42
4	551840.97	363578.90	9	551802.88	363546.22
5	551813.65	363553.10	10	551800.85	363546.81

Suprafata totala constructa = 592 mp.
Suprafata din act = 592 mp



Data: 14 Ianuarie 2007

Se confirma suprafata din masuratori si
introducerea in planul de teren

CONSILIER GR. 1
CONSILIER GR. 1

68185 / 11 DEC 2007