ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR._____
privind vânzarea terenului în suprafață de 8,13 m², situat în Ploiești, B-dul Republicii, nr. 139, bl. 32B, număr cadastral 127320, Carte Funciară 127320

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri Marcu Valentin, Tudor Aurelian – Dumitru, Frusina Nicolae – Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Vîscan Robert - Ionuț, Ștefan Alexandru precum și Raportul de specialitate înregistrat la Direcția Gestiune Patrimoniu sub nr. __/__.__.2022, privind vânzarea terenului în suprafață de 8,13 m², situat în Ploiești, B-dul Republicii, nr. 139, bl. 32B, număr cadastral 127320, Carte Funciară 127320;

Luând act de faptul că terenul în suprafață de 8,13 m², situat în Ploiești B-dul Republicii, nr. 139, bl. 32B, face parte din domeniul privat al municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 96/26.04.2007;

Având în vedere adresa domnului Budescu Constantin - Valentin înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 4593/05.03.2020 și confirmarea acestuia, privind cumpărarea terenului, transmisă prin e-mail în data de 01.02.2022.

Luând în considerare avizul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiesti – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale din data de 03.02.2022;

În temeiul art. 129, alin. 2 lit. c), alin. 6, lit. b), art. 354 și art. 364, alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Însușește raportul de evaluare nr. A.E.C. 460/22.11.2021 întocmit de către A.E.C. CONSULTING S.R.L. pentru terenul ce aparține domeniului privat al municipiului Ploiești în suprafață de 8,13 m², situat în Ploiești, B-dul Republicii, nr. 139, bl. 32B, număr cadastral 127320, Carte Funciară 127320, conform anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Stabilește valoarea terenului situat în Ploiești, B-dul Republicii, nr. 139, bl. 32B, ce face obiectul vânzării, la suma de 19.715,00 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A.

Art.3. Aprobă vânzarea, către domnul Budescu Constantin – Valentin și doamna Budescu – Stancu Mădălina - Claudia, a terenului în suprafață de 8,13 m², ce aparține domeniului privat al municipiului Ploiești, situat în Ploiești, B-dul Republicii, nr. 139, bl. 32B, număr cadastral 127320, Carte Funciară 127320, în următoarele condiții:

a) achitarea integrală de către domnul Budescu Constantin – Valentin și doamna Budescu – Stancu Mădălina - Claudia a prețului de vânzare a terenului sus menționat, în sumă de 19.715,00 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A., în termen de maxim 90

de zile calendaristice de la data aprobării vânzării de către Consiliul Local al Municipiului Ploieşti.

b) contractul de vânzare - cumpărare ce are ca obiect terenul sus menţionat să fie încheiat în termen de maxim 30 de zile de la data la care cumpărătorul face dovada plăţii;

c) Domnul Budescu Constantin – Valentin şi doamna Budescu – Stancu Mădălina - Claudia au obligaţia de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului şi cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare - cumpărare.

Art.4. În cazul nerespectării condiţiilor prevăzute la art. 3 lit. a) şi c), contractul de vânzare-cumpărare nu se va încheia.

Art.5. Împuterniceşte Primarul Municipiului Ploieşti să semneze contractul de vânzare - cumpărare în condiţiile stabilite prin prezenta hotărâre.

Art.6. Direcţia Gestiune Patrimoniu, Direcţia Economică şi Direcţia Administraţie Publică Juridic Contecios, Achiziţii Publice, Contracte vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.7. Direcţia Administraţie Publică Juridic Contecios, Achiziţii Publice, Contracte va aduce la cunoştinţă publică prevederile prezentei hotărâri.

Dată în Ploieşti, astăzi _____

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

Contrasemnează:
SECRETAR GENERAL,
Mihaela Lucia CONSTANTIN

Anexa 1 la HCL.

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

Nr. A.E.C. 460 /22.11.2021

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, N.C. 127320, C.F. 127320, S = 8,13 mp

PLOIESTI, STR. B-DUL REPUBLICII, NR. 139, BL. 32B, PARTER JUD. PRAHOVA

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

PROPRIETAR: **U.A.T. PLOIESTI**

CLIENT: **U.A.T. PLOIESTI**

UTILIZATOR DESEMNAT: **U.A.T. PLOIESTI**

Acest raport de evaluare este confidential atât pentru client cât şi pentru evaluator şi este valabil numai pentru scopul menţionat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-şi asuma nici o responsabilitate daca 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 sub o constructie cu N.C. 127320, inscris in C.F. 127320, in suprafata totala de 8,13 mp, amplasat in intravilanul Mun. Ploiesti, Bdul Republicii, nr. 139, bl. 32B, parter, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al institutiei dumneavoastra.

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparţinând domeniului privat al Mun. Ploiesti, in vederea vanzarii prin licitatie publica sau negociere directa.

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.

Inspecţia pe teren, actualizarea şi documentarea informării cu date de piaţă precum şi întocmirea prezentului raport de evaluare, s-au desfăşurat în data de 27.10.2021.

Data de referinţă pentru care sunt valabile toate calculele, analizele şi 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 EVALUARII

Evaluator autorizat:	A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581. Arbănaş – 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 sub o constructie, cu N.C. 127320, inscris in C.F. 127320, in suprafata totala de 8,13 mp, amplasat intravilanul Mun. Ploiesti, pe Bdul Republicii, nr. 139, bl. 32B, parter, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al U.A.T. Ploiesti.
Scopul evaluarii:	Estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparţinând domeniului privat al Mun. Ploiesti, in vederea vanzarii prin licitatie publica sau negociere directa.
Data evaluarii:	27.10.2021
Curs valutar BNR la data evaluarii:	4,9486 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluari:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a activului imobilizat ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.9. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a activului supus 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, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
TEREN INTRAVILAN, N.C. 127320, S = 8,13 mp, Mun. Ploiesti, Bdul Republicii, nr. 139, bl. 32B, parter, jud. Prahova	**19.715 lei**	**3.984 €**

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

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

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piaţa 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 persone;
- 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

SOCIETATEA COMERCIALA A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACAU - ROMANIA

ASOCIATIA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
ARBANAS - MOCANU
VASILICA DORIN
Legitimatia Nr. 10283
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

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 Arbănaş – 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 un teren intravilan, cu N.C. 127320, inscris in C.F. 127320, in suprafata totala de 8,13 mp, reprezentand teren sub o constructie, amplasat in Ploiesti, Bdul Republicii, nr. 139, bl. 32B, parter, 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, aparținând domeniului privat al Mun. Ploiesti, in vederea vanzarii prin licitatie publica sau negociere directa. Prezenta lucrare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

1.6. Definirea valorii şi 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 condiţiile unei plăţi 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 limitarii ale exercitari dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fața, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept și 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, HCL 96/16.04.2007, Plan de situatie si Exstrasul de C.F. NR. 127320 apartinand domeniului privat al U.A.T. Ploiesti.

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

Avand in vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicitații 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-şi 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 şi luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanţie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obţinut informaţii, estimări şi opinii, ce au fost evidenţiate 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 concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător, reglementările şi restricţiile urbanistice, cu excepţia neconcordanţelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizaţiile, certificatele de funcţionare sau alte documente necesare funcţionării sunt sau pot fi obţinute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structurii construcţiei, evaluatorul neasumându-şi nicio responsabilitate pentru asemenea situaţii;
- se presupune că utilizarea proprietăţii corespunde graniţelor şi 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 informaţii cu privire la existenţa unor materiale periculoase în cadrul proprietăţii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea şi nici obligaţia de a depista astfel de substanţe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime şi orice divizare în elemente sau drepturi parţiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conţinute în raport s-au făcut în condiţiile actuale ale pieţii;
- 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 condiţiile unei vânzări cu plata integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanţă 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 şi nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidenţial atât pentru client cât şi pentru evaluator şi este valabil numai pentru scopul menţionat în cadrul capitolului si evaluatorul nu-şi 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 inscrise 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 utilzare 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 imobilizarilor 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 evaluare – 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 specialite 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 resposabilitate 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 proprietăţii, descriere juridică

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare este un terenul intravilan cu N.C. 127320, inscris C.F. 127320, in suprafata totala de 8,13 mp, reprezentand un teren sub o constructie amplasat in Ploiesti, Bdul Republicii, nr. 139, bl. 32B, parter, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al U.A.T. Ploiesti.
Utilizatorul desemnat al lucrarii a prezentat, drept documente necesare evaluarii:

- HCL 96/16.04.2007 si Plan de situatie;
- Exstrasul de C.F. nr. cerere 53251/17.06.2020 apartinand domeniului privat al U.A.T. Ploiesti.

Conform Extrasului de Carte Funciara emis in data de 17.06.2020 cu nr. cerere 53251, proprietatea imobiliara cu nr. cadastral 127320 din Ploiesti, jud. Prahova, are intabulat un drept de concesiune. Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate. A fost evaluat intregul drept de proprietate apartinand U.A.T. Ploiesti care se presupune ca au intregul drept de proprietate: posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietatii imobiliare.

2.3. Aspecte economico - sociale

Municipiul Ploiesti, 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 Brazi, la est - comunele Bucov si Berceni, la vest - satul Negoiesti si comuna Targsorul 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 (Dealu Mare) precum si Institutul National al Viei si Vinului. În judeţul Prahova sunt operaţionali 15.660 agenţi economici, reprezentând circa 32% din numărul unităţilor active ale Regiunii Sud Muntenia şi cca. 3,3% din totalul unităţilor din România. În ceea ce priveşte distribuţia întreprinderilor pe clase de mărime, în judeţul Prahova, sunt predominante microîntreprinderile (0-9 salariaţi), deţinând o pondere de 85,8% din numărul total al unităţilor active. Întreprinderile mici şi mijlocii reprezintă 13,6%, iar cele mari (peste 250 de salariaţi) doar 0,6%. Structura economică a judeţului Prahova este caracterizată de dominarea industriei. Complexă şi diversificată, industria este reprezentată prin toate ramurile ei insa ponderea cea mai mare în producţia industrială o deţine ramura prelucrării ţiţeiului, urmată de cea a industriei alimentare, a băuturilor şi tutunului, maşini şi echipamente, chimică şi prelucrarea cauciucului, extractivă, textile şi produse textile, metalurgie, construcţii metalice şi produse din metal (exclusiv maşini, utilaje şi instalaţii), prelucrarea lemnului (inclusiv mobilier), alte produse din minerale nemetalice, celuloză, hârtie, carton şi poligrafie şi alte activităţi industriale.
Poziţionarea judeţului în vecinătatea municipiului Bucureşti şi ponderea ridicată a personalului calificat au determinat unele companii străine să realizeze investiţii în condiţii avantajoase. Datorită politicii coerente de atragere a capitalului străin pe teritoriul judeţului îşi desfăşoară activitatea firme precum: UNILEVER, TIMKEN, COCA COLA, UPC, MOL, LUKOIL, OMV, LA FESTA, INTERBREWEFES BREWERY, BRITISH AMERICAN TOBACCO, CRAMELE PRAHOVA HALEWOOD, YAZAKI, JOHNSON CONTROLS, S.C. CALSONIC KANSEI ROMANIA S.R.L etc..
De asemenea, pentru a corespunde celor mai înalte cerinţe ale comerţului modern şi standardelor europene de comercializare şi expunere, şi-au consolidat prezenţa marile magazine comerciale de tip hipermarket: METRO CASH&CARRY, PRAKTIKER, CARREFOUR, BRICOSTORE, SELGROS, KAUFLAND, INTERHOME de tip supermarket: BILLA, INTERREX, PROFI, PENNY şi de tip mall: WINMARKT şi PRIMĂVARA.
Judeţul Prahova este situat într-o zonă în care legumicultura, pomicultura, viticultura şi zootehnia reprezintă activităţi economice importante. Obiectivul fundamental care stă la baza desfăşurării activităţii în agricultură îl reprezintă redresarea şi asigurarea condiţiilor pentru relansarea agriculturii, în concordanţă cu potenţialul natural, economic şi uman de care dispune judeţul Prahova, în scopul asigurării securităţii alimentare a populaţiei şi 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 prelucrează 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 suporți și industria textilă și a produselor textile.
In concluzie la 60 de kilometri de București găsești un oraș care se poate lăuda cu una dintre piețele imobiliare secundare cu potențial mare din sudul țării. Marele său atu s-a dovedit a fi de-a lungul anilor poziționarea geografică ce a dus la dezvoltarea unui nod de transport important la nivelul său. Are deschidere atât către regiunea Moldovei, cât și către Transilvania. Nu doar că ajungi de aici în centrul Bucureștiului în mai puțin de o oră și jumătate, dar faci doar trei ore până la vama Ruse și ai acces direct la unul dintre cele mai ambițioase proiecte de infrastructură rutieră în construcție, care își propune să lege Capitala cu punctul de frontieră Borș. Toate acestea au cântărit greu în fața investitorilor din sectorul industrial și logistic, dar și-au adus aportul și la dezvoltarea mai multor zone de pe piața imobiliară locală. În ultimii ani, Ploieștiul s-a extins continuu pe segmentul rezidențial nou, dar a atras și investiții semnificative pe zona de retail.

2.4. Descrierea proprietatii si a zonelor de amplasare

Terenul ce face obiectul evaluarii este situat in zona ultracentrala a municipiului Ploiesti, pe Bdul Republicii, nr. 139, bl. 32B, parter, jud. Prahova, in imediata apropiere a Pietii Eroilor si a Primariei Mun. Ploiesti. Terenul supus evaluarii repezinta un teren sub o constructie apartinand unui imobil in suprafata totala de 8,13 mp.
Zona are caracter preponderent rezidential si comercial. Accesul pe proprietate se face din Bdul Republicii, strada cu un sistem rutier asfaltat cu o banda de mers pe sens.

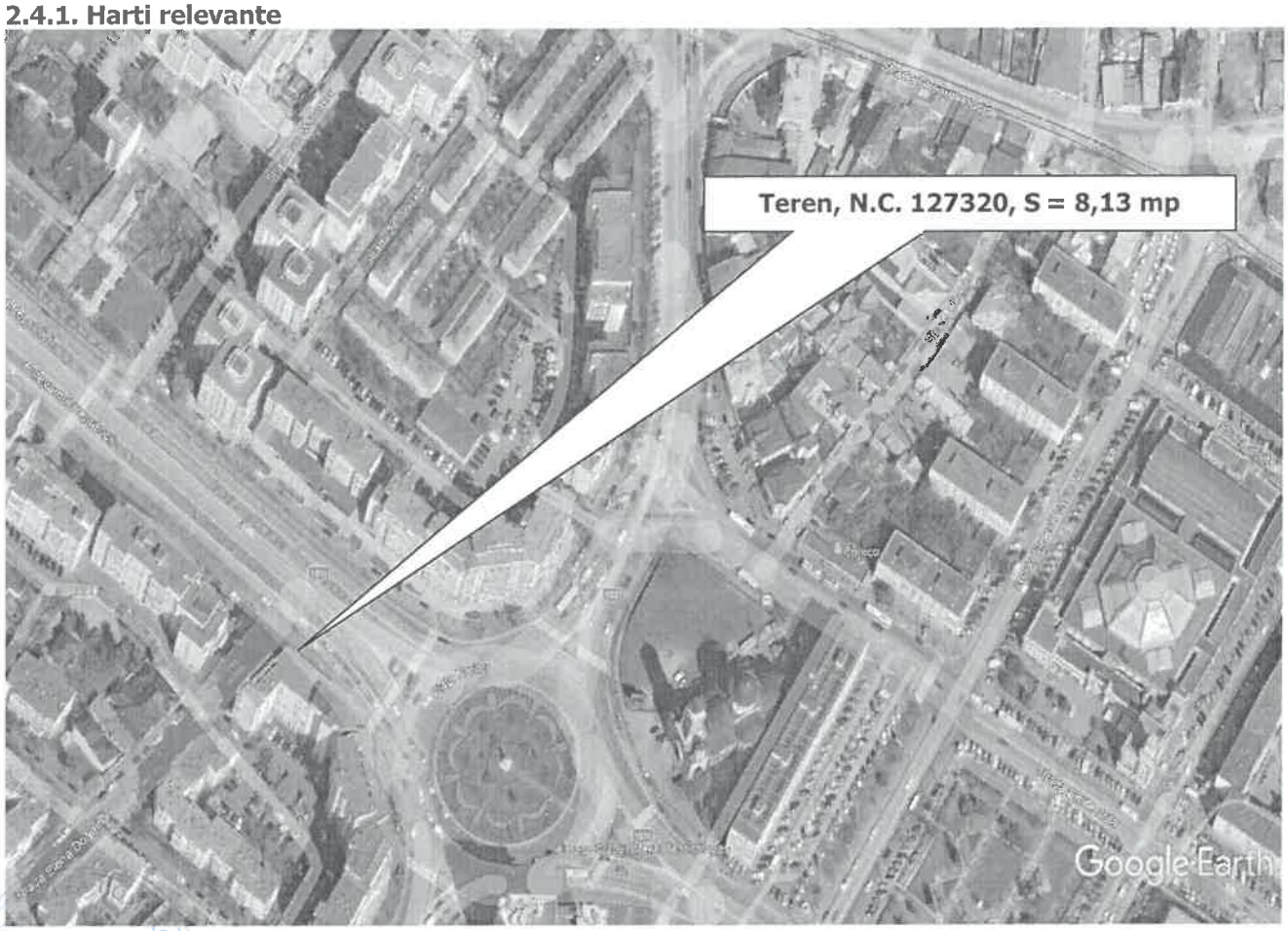
Zona este populată, locuitorii fiind, în general persoane cu venituri ridicate. Atat traficul pietonal cat si cel rutier au un grad de intensitate ridicat.
Artere importante de circulatie in apropriere:
- Auto – str. Emile Zola, Elena Doamna, Lapusna;
- Calitatea retelelor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei:
- Imobile rezidentiale si comerciale.
- In zona se afla:
  - 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 ultracentrala. Amplasare foarte buna. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.

2.4.1. Harti relevante



2.5. Descrierea terenului

Terenul subiect, N.C. 127320, C.F. 127320, in suprafata totala de 8,13 mp, face parte din domeniul privat al U.A.T. Ploiesti este plan si are o forma regulata. Acesta dispune de utilitatile zonei, respectiv energie electrica, apa, canalizare, gaz metan, reprezentand un teren sub o constructie a unui imobil situat pe Bdul Republicii. Accesul la proprietatea subiect evaluata se realizeaza direct din Bdul Republicii, strada asfaltata.

GALERIE FOTO

Teren, intravilan, Bdul Republicii, nr. 8, N.C. 127320, C.F. 127320, S = 8,13 mp

2.6. Analiza pieţei

2.6.1. Fapte curente

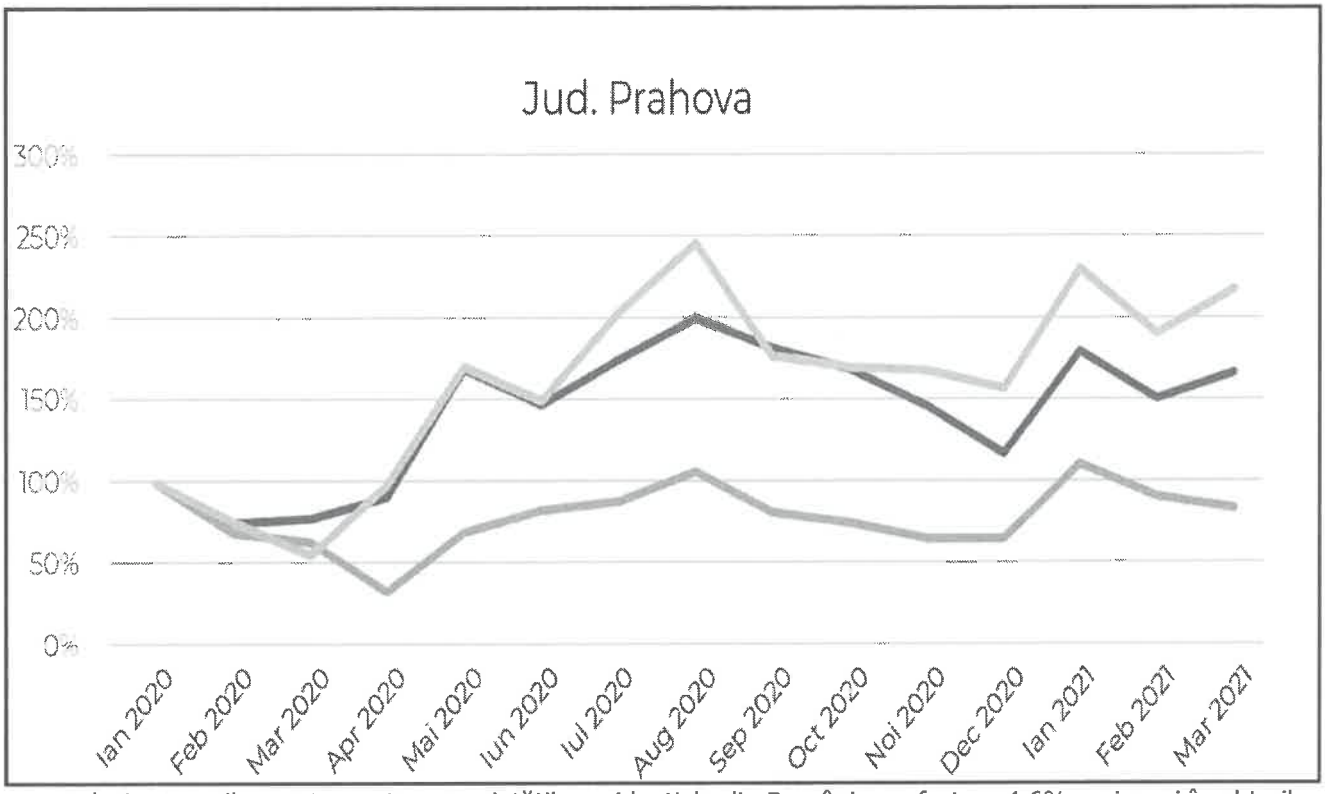
Terenurile au fost considerate dintotdeauna o investiție care nu are cum să fie altfel decât profitabilă, pe termen lung. Dincolo de dezechilibrele economice, de fluctuațiile de preț, apetitul de achiziție și dezvoltare rămâne. Astfel, un teren strategic poziționat poate să fie vândut avantajos, cu puțină răbdare. Terenurile au chiar un avantaj în plus, fiind unul dintre segmentele care și-au revenit cel mai repede după prăbușirea pieței imobiliare. Investiţiile în terenuri sunt cunoscute, în toată lumea, drept cel mai sigur plasament în vremuri dificile. Specialiştii vorbesc chiar despre profituri de 800% întoarse în doar câţiva ani. Investitorii, fie ei români sau străini, mici sau mari, par să îşi fi dat seama de acest lucru. Astfel, preţurile pe acest segment s-au dublat într-o perioadă de câţiva ani, timp în care suprafaţa disponibilă la vânzare a scăzut până la jumătate.

In 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 crestere de creştere, 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 destinatie agricola a fost de crestere, evolutia la 12 luni fiind de aproximativ 10-12% pentru terenurile comasate in suprafete mari si de aproximativ 15-20% la nivelul parcelelor individuale.
Potrivit unui studiu realizat de compania de evaluare Darian, in ultimii ani, agricultura a ajuns o miză uriaşă pentru fermierii români, dar şi pentru cei străini. În aceste condiţii, 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 şapte ani fiind făcută cea mai mare parte a achiziţiilor.

2.6.2. Analiza sectorului imobiliar in Municipiul Ploiesti. Cererea si oferta pietei 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 achizitie de case și terenuri pentru construcții, astfel încât distanța față de locul de muncă a devenit un factor mai puțin important în achizitie. 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 vestul 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 construiți, la care se adaugă și spații exterioare destul de mari, sub forma teraselor. Ansamblurile 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, parcările 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 – Lămâița – 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 a vânzare cu 23% mai puține terenuri. Prețurile solicitate au variat de la 10 euro/mp până la 380 de euro/mp.



In concluzie preturile cerute pentru proprietatile rezidentiale din România au fost cu 4,6% mai mari în al treilea trimestru fată de anul trecut, în scădere de la 7,6% trimestrul anterior, iar preturile tranzactiilor au crescut cu 6,6%, comparativ cu 8,1% în al doilea trimestru. Creșterea medie anuală a preturilor locuintelor în UE a fost de 4,7%. De mentionat este faptul că, în primul trimestru al anului în curs, spre sfârsitul căruia au început să se resimtă primele efecte ale pandemiei, preturile locuintelor nu erau afectate, acestea majorându-se cu 2,7%. De asemenea dată fiind inertia pietei imobiliare, este semnificativ că aceasta a revenit atât de rapid pe o traiectorie (usor) ascendentă – chiar dacă avansul nu a fost unul de proporții, el rămâne, totusi, sugestiv.
Dintre cele 11 orase cu peste 200.000 de locuitori analizate, sase 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 tendintă de stagnare. Mai exact, pretentiile vânzătorilor s-au majorat în Craiova (+1,3%, până la 1.170 de euro pe metru pătrat), Iasi (+1%, până la 1.070 de euro pe metru pătrat), Ploiesti (+1,1%, până la 940 de euro pe metru pătrat), Cluj-Napoca (+0,4%, până la 1.800 de euro pe metru pătrat util), Constanta (+0,3%, până la 1.240 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Brasov (+0,2%, până la 1.200 de euro pe metru pătrat). Tendinta de creștere a fost, deci, mai accentuată în orașele cu un nivel mai redus al preturilor medii (sub 1.200 de euro pe metru pătrat), printer care se Numara si Ploiestiul. Pretul apartamentelor scoase la vânzare în Ploiesti va continua să crească, iar chiriile se mentin la un nivel destul de ridicat, în ciuda efectelor generate de pandemia de Covid-19, care a condus, inevitabil, la scăderea veniturilor celor afectati de criză.
Pe piata terenurilor oferta a crescut semnificativ in anul 2021 fata de anul 2019. Astfel, pe parcursul primului semestru au fost puse la vânzare 477 de terenuri, în creștere cu aproape 40% fată de semestrul anterior. În aceeași perioadă, au fost retrase de a vânzare cu 23% mai puține terenuri. Preturile solicitate au variat de la 10 euro/mp până la 380 de euro/mp.
Ploiestiul ramane un oraș cu oportunitati atat pe segmentul residential cat si pe cel industrial și logistic, grație deschiderii sale la A3, care permite realizarea unei conexiuni rapide nu doar cu Bucurestiul ci și cu zona portuară din Constanta. La finalizarea lucrărilor de construcții pe tronsoanele autostrăzii, Ploiestiul va dispune, în plus, de legături cu unele dintre marile hub-uri business – Brasov, 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 tară – Petrobrazi.

2.7. Concluzii la analiza cererii, ofertei si echilibrul pietei

Proprietatea evaluata este de tip teren sub o constructie, situat in intravilanul Mun. Ploiesti, pe Bdul Republicii, nr. 8. Aria pietei este una urbana si apartine unei **zone ultracentrale** de tip rezidential, zona intens populata avand 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: 450,00 ÷ 500,00 euro/mp pentru cele situate in intravilanul localitatii.

După scăderea consemnată în T2 2020, pe fondul pandemiei, cererea/oferta pentru proprietăți rezidențiale a revenit pe creștere în perioada iulie-septembrie 2020, respectiv primul semestru al anului 2021.
Vânzările rezidenţiale şi-au revenit după declinul înregistrat în timpul perioadelor de izolare, iar acest lucru poate fi atribuit în mare parte faptului că temerile iniţiale s-au diminuat, oamenii revenind la planurile lor pe termen lung, cumpărarea unei locuinţe fiind privită ca o investiţie pe termen lung şi chiar ca un tip defensiv de investiţie în contextul anului 2021.
Chiar dacă specialiștii se așteptau ca în acest an sectorul imobiliar să fie afectat serios de pandemia de covid-19, datele oficiale arată că piața imobiliara a rămas stabilă în 2020-2021.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ŞI 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 bună 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 în loc. Ploiesti, jud. Prahova, zona in care este amplasata proprietatea imobiliara supusa evaluarii. Pe baza analizei de piata efectuate am studiat utilizarile considerate probabile și rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).
În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăților, după cum urmează:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productiva
Industriala	nu	nu	nu	nu
Comerciala	da	da	nu	nu
Rezidentiala	da	da	da	da

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este **rezidentiala.**

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 vândut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotatie 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 ultracentrala, jud. Prahova, in suprafata de 255,00 mp, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 505,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul novisimo-imobiliare.ro.
COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat Ploiesti, zona ultracentrala, vis a vis de Hotel Proahova, jud. Prahova, in suprafata de 646,00 mp, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 495,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro.
COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat Ploiesti, zona ultracentrala, in apropiere de Halele centrale, jud. Prahova, in suprafata de 245,00 mp, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 449,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul olx.ro.

Explicitarea ajustarilor:
1. Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatilor s-a ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. Localizarea imobilelor influenteaza valoarea proprietatilor, astfel s-au facut ajustari de ± 5% ÷ ±15%;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatilor. Analizand piata imobiliara s-au 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.

CAP. IV ESTIMAREA VALORII FINALE

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor şi a ipotezelor speciale, valoarea in utilizarea existenta a terenului 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, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
TEREN INTRAVILAN, N.C. 127320, S = 8,13 mp, Mun. Ploiesti, Bdul Republicii, nr. 139, bl. 32B, parter, jud. Prahova	**19.715 lei**	**3.984 €**

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

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

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piaţa o cere.

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

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata.

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

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

A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACĂU - ROMÂNIA

ARBANAS MOCANU VASILICA DORIN
Legitimatia Nr. 10283
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI, EBM

ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA

Elemente de comparatie	Subiect: Teren	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Ploiesti, Bdul Republicii, nr. 139, bl. 32B, parter, jud. Prahova	Ploiesti, zona ultracentrala, jud. Prahova	Ploiesti, zona ultracentrala, vis a vis de Hotel Proahova, jud. Prahova	Ploiesti, zona ultracentrala, in apropiere de Halele centrale, jud. Prahova
Numar cadastral	-			
Carte funciara	127320			
Provenienta informatii comparabile		novisimo-imobiliare.ro	imobiliare.ro	olx.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		505,00	495,00	449,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-25,25	-24,75	-22,45
Pret ajustat (euro)		479,75	470,25	426,55
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		479,75	470,25	426,55
Ajustari pentru:				
Amplasament	Ploiesti, Bdul Republicii, nr. 139, bl. 32B, parter, jud. Prahova	similar	putin mai bun	mai slab
Ajustare (%)		0,00%	-2,00%	10,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-9,41	42,66
Suprafata teren proprietate (mp)	8,13	255,00	646,00	245,00
Ajustare		12,34	31,89	11,84
Ajustare valorica (euro)		12,34	31,89	11,84
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		**12,34**	**22,49**	**54,50**
Ajustare totala neta		**12,34**	**22,49**	**54,50**
Ajustare totala bruta		**12,34**	**41,30**	**54,50**
Numar ajustari		**1**	**2**	**2**
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		**0,024**	**0,083**	**0,121**
PRET AJUSTAT		**492,09**	**492,74**	**481,05**

Valoare teren (euro/mp)_rotunjit	**490,00**
Valoare totala teren (euro)_rotunjit	**3.984**
Valoare totala teren (lei)_rotunjit	**19.715**

SOCIETATEA COMERCIALA A.E.C. CONSULTING S.R.L. BUCURESTI - ROMANIA

COMPARABILE IDENTIFICATE

Echipa FRANCIZA Vanzari Inchirieri Clienti Investitii Contact

Vanzare teren 250 mp, in Ploiesti, zona Ultracentrala

Pret Vanzare: 110.000 EUR

Partener Galaxy Imob

Ajutor

Descriere oferta

Vanzare teren 245 mp in Ploiesti, zona Ultracentrala situat in apropiere de hale e Centrale, magazine, statia pentru mijloace de transport in comun.
Se pistreaza atat pentru realizarea de contructii rezidentiale, cat si pentru constructii comerciale (magazin, supermarket, cnata birouri, restaurant).
Deschiderea terenului este de 13.5 m
Regim de construire: Ex2
POT: 50%
CUT: 1.5.
Pretul de vanzare este de 110000 euro

CONTACT NON STOP

1+2=

Prin completarea acestui formular, sunt de acord cu site-ului

Caracteristici

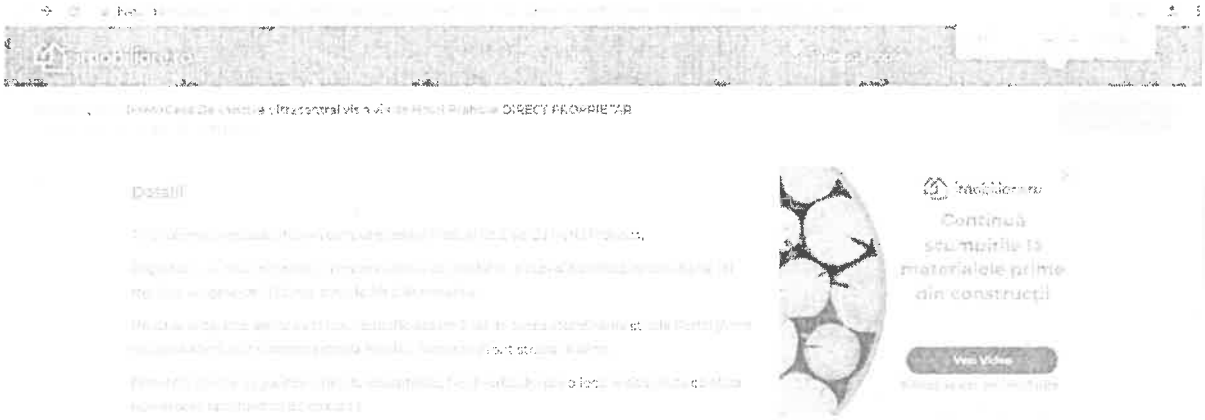
Tip oferta: teren	Numar Fronturi: 1	Tip tranzactie: vanzare
Tip Teren: intravilan	Pret Vanzare: 110.000 EUR	Orientare: Est
Deschidere: 13.5	Suprafata teren: 245 mp	

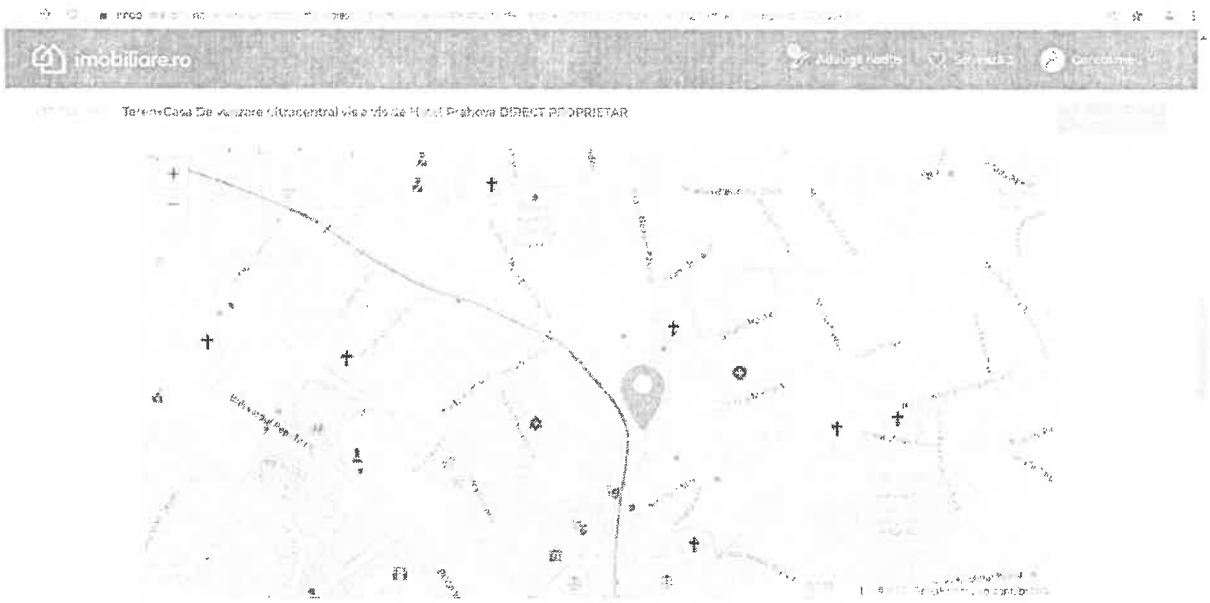
VDI
Oferte imobiliare din Romania
Anunturi imobiliare
Noutati in fiecare zi
Hai si tu pe www.vdi.ro

Ajutor

COMPARABILE IDENTIFICATE

COMPARABILE IDENTIFICATE





COMPARABILE IDENTIFICATE

NOVISIMO-IMOBILIARE : VANZARI TERENURI ,PLOIESTI , ZONA ULTRACENTRAL

Pret Vanzare

Contacteaza agentul

Descriere teren

Caracteristici teren

Localizare pe harta

HOTĂRÂREA Nr. 96

privind concesionarea unei suprafeţe de teren de 8,13 mp, situată în B-dul. Republicii nr. 139 bl. 32B către S.C. STINOMA S.R.L., în vederea extinderii construcţiei existente

Consiliul Local al Municipiului Ploieşti,

văzând Expunerea de motive a Primarului Municipiului Ploieşti şi Raportul de specialitate al Direcţiei Evidenţă şi valorificare patrimoniu, prin care se propune concesionarea terenului în suprafaţă de 8,13 mp, situată în B-dul. Republicii nr. 139,bl. 32B către S.C. *Stinoma* S.R.L., în vederea extinderii construcţiei existente pentru realizarea unei cafenele;

ţinând în vedere prevederile Legii nr. 213/1998, art. 5, alin. (2) privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, cu modificările şi completările ulterioare şi Legii nr. 273/2006 privind finanţele publice locale;

în baza articolului 15 litera *e* din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare;

în temeiul articolului 36 al. 5 lit. *b* din Legea nr. 215/2001 privind administraţia publică locală, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1 Constată că terenul situat în Ploieşti, B-dul. Republicii nr. 139, bl. 32B, în suprafaţă de 8,13 mp, identificat în planul de situaţie, Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre face parte din domeniul privat al Municipiului Ploieşti.

Art. 2 Însuşeşte Raportul de evaluare Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre întocmit de către Oficiul *Public Proiect* pentru terenul situat în Ploieşti, B-dul. Republicii nr. 139, bl. 32B.

Art. 3 Aprobă concesionarea directă a terenului prevăzut la art. 1, către S.C. *Stinoma* S.R.L., pe o perioadă de 49 ani cu drept de prelungire, în vederea extinderii construcţiei existente.

Art. 4 Stabileşte o redevenţă anuală în sumă de 320,37 lei (fără TVA) ce va fi achitată pe toată perioada concesiunii.

Art. 5 Împuterniceşte Primarul Municipiului Ploieşti să semneze contractul de concesiune în condiţiile stabilite la art. 3 şi 4 din prezenta hotărâre.

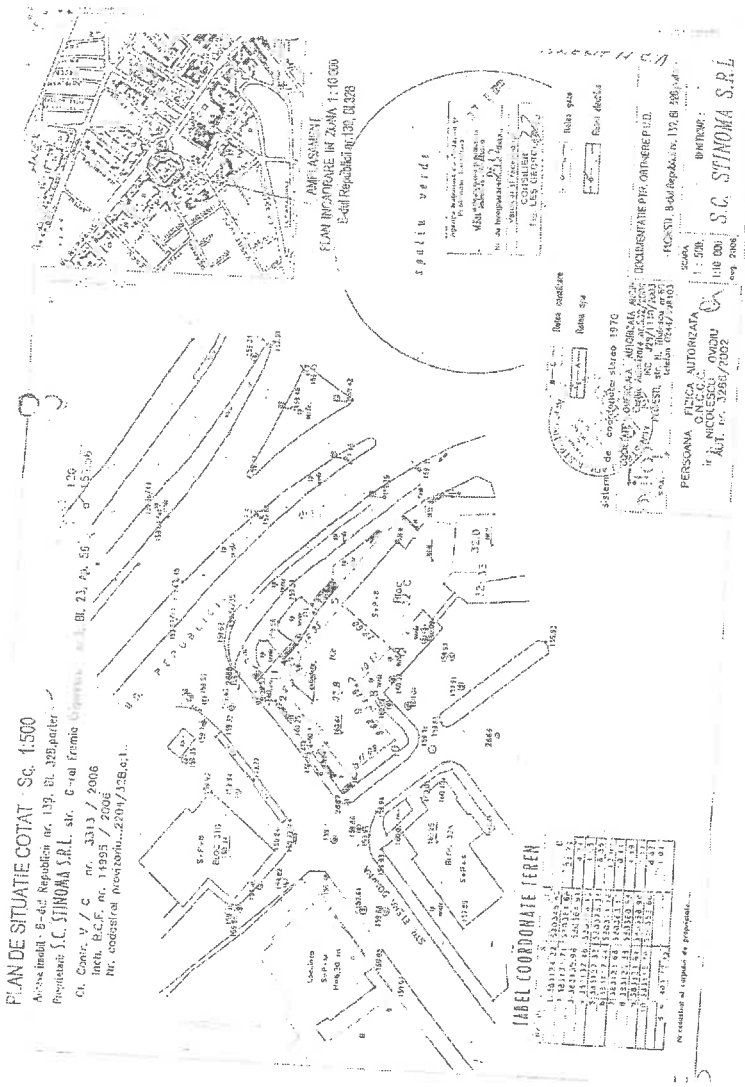
Art. 6 Direcţia Evidenţă şi valorificare patrimoniu va aduce la îndeplinire prezenta hotărâre.

Art. 7 Direcţia Administraţie publică juridic contencios, va aduce la cunoştinţă celor interesaţi prevederile prezentei hotărâri.

Dată în Ploieşti, astăzi, 26 aprilie 2007

Preşedinte de şedinţă,
Simona Schnelbach

Contrasemnează,
Secretar,
Maria Magdalena Mazăliu



Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

ANCPI

Nr. cerere	53251
Ziua	17
Luna	06
Anul	2020

Cod verificare 100858427246

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 127320 Ploieşti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:55280
Nr. cadastral vechi:103319

Adresa: Loc. Ploieşti, Bdul Republicii , Nr. 139, Bl. 32B, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	127320	8	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	127320-C1	Loc. Ploieşti, Bdul Republicii , Nr. 139, Bl. 32B, Jud. Prahova	S. construita la sol:8 mp; SPATIU COMERCIAL P

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
39124 / 05/06/2008	
Hotărare nr. 96, din 26/04/2007 emis de PRIMĂRIA PLOIEŞTI (adresa nr.8652/26.05.2008 emis de PRIMĂRIA PLOIEŞTI	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin fara titlu, cota actuala 1/1	A1
1) **ORASUL PLOIESTI**	
25330 / 21/03/2018	
Act Administrativ nr. 9381, din 06/07/2011 emis de ORC DE PE LANGA TRIBUNALUL PRAHOVA; Act Administrativ nr. FN, din 01/07/2011 emis de ORC DE PE LANGA TRIBUNALUL PRAHOVA; Act Administrativ nr. 38013, din 06/07/2011 emis de ORC DE PE LANGA TRIBUNALUL PRAHOVA; Act Administrativ nr. 4, din 22/06/2011 emis de AGA; Act Administrativ nr. B 2336406, din 13/07/2011 emis de ORC DE PE LANGA TRIBUNALUL BUCURESTI;	
B4 se noteaza schimbarea denumirii societatii inscrisa sub B.2 si C2 din BRYANA IMOB SRL in BRYANA EURO INVEST S.R.L.	A1.1
Act Notarial nr. 575, din 20/03/2018 emis de NP Melinsu Mihai Gabriel;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATECumparare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
1) **BUDESCU CONSTANTIN VALENTIN**	
2) **BUDESCU - STANCU MADALINA - CLAUDIA**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
39124 / 05/06/2008	
Hotărare nr. 96, din 26/04/2007 emis de PRIMĂRIA PLOIEŞTI (adresa nr.8652/26.05.2008 emis de PRIMĂRIA PLOIEŞTI	
C1 Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
1) **CONSILIUL LOCAL PLOIESTI**	
Contract De Concesiune nr. 16156, din 11/05/2007 emis de PRIMĂRIA PLOIESTI (act adiţional nr.1/21.02.2008 emis de CONS.LOCAL PLOIESTI),	
C2 Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
2) **BRYANA EURO INVEST SRL**, CIF:22[illegible]261, (FOSTA BRYANA IMOB SRL)	
C3 se notoaza redeventa in favoarea CONSILIULUI LOCAL PLOIESTI	A1

Document care conţine date cu caracter personal, prelucrate cu respecarea Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1

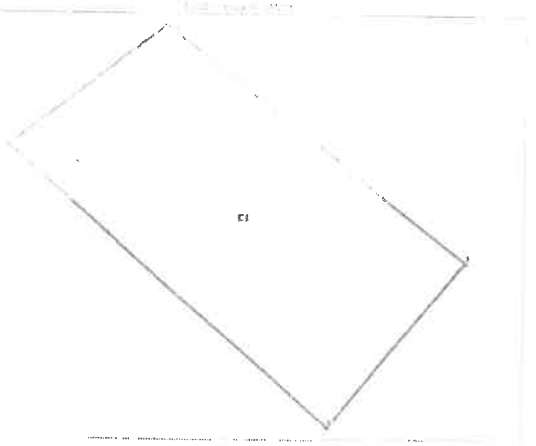
Carte Funciară Nr. 127320 Comuna/Oraş/Municipiu: Ploieşti

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*
127320	8

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Crt	Categoria folosinţei	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcela	Nr. tabla	Observaţii / Referinţe
1	curţi construcţii	DA	8	-			

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Suprof. (mp)	Situaţie la furnizor	Observaţii / Referinţe
A1.1	127320-C1	construcţii de locuinţe	8	cu acte	S. construita la sol:8 mp; SPATIU COMERCIAL P

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)

Pagina 2 din 3

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (* (m)
1	2	3.778
2	3	1.878
3	4	4.234
4	1	2.116

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
**** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării de-cumentului.

Data și ora generării,
17/06/2020, 11:07

FISA MIJLOCULUI FIX

Nr. inventar: 1-1 S1 1017 Cont: 211.01.00.02.A.03
Fel, serie, nr. data document provenienta
Valoarea 9.531

Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice
Gestiune - Directia de Gestiune Patrimoniu- Fd inventar al Contracte
Teren -0,13 a
PLOIESTI b-dul REPUBLICII, Nr. 139, Bl. 32 B , Sc. , Et. , Ap.
conservarea SC STEMONA SRL 48 ANI Reevaluare 2013

/

ACCESORII

Grupa
ACTIVE FIXE NECORPORALE
Codul de clasificare
Data dati in folosinta / inbrati in patrimoniu: Recuperare / conservare
Anul 2007 Data
Luna 10
DNF anl
Data amortizarii complete
Anul
Luna
Data ultimei reevaluare
30-12-2019
Durata normala de functionare: Anul Luna casare:

Nr. inventar de la numar la numar	Documentul (data, felul, numarul)	Operatia care produce modificarea, creearea sau distrugerea valorii mijlocului fix	UM (MP)	Intrare	Debit	Iesiri	Credit	Sold	Suma Tip buget	CR	CF
1-1 S1 1017	31-05-2007; 80	HCL 06/26-04-2007 (raport CPP)	0,13	0,1	9.531			9.531,00			
1-1 S1 1017	30-04-2011; 80	PV 1 / 30.04.2011 (dif. din reev 01.2011)	0,13	0,00	2.196,9			11.727,90			
1-1 S1 1017	30-12-2013; 80.4	PV 12194/16.12.2013 - Reevaluare S.C. Radar Development sa Ploiesti, la 31.12.2013	0,13			1	6.196,57	5.531,33			
1-1 S1 1017	30-12-2014; 80.4	PV DE38 / 19.01.2017 DIFERENTE DIN REEVALUARE 12.2014 - IPC	0,13			0	38,17	5.493,16			
1-1 S1 1017	30-12-2019; 80.4	PV DE 14 / 15.01.2020, eliminarea din reevaluare cf anexa, cu IPC 01.12.2019	0,13	0,00	578,43			6.071,59			
CONT:	211.01.00.02.A.03	TOTAL SURSA:			12.306,33		6.234,74	6.071,59	A		
								6.071,59			

Obs: (*) 1) valoarea amortizata asociata valorii anterioare reevaluarii,
2) valoarea amortizata aferenta dif. de reevaluare,
3) valoarea neamortizata asociata valorii anterioare reevaluarii,
4) valoarea neamortizata aferenta dif. de reevaluare.

Document care conține date cu caracter personal. [illegible]