

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR.

**privind aprobarea achiziționării imobilului teren, situat în Ploiești, str.
Cumpătul, nr. 5B, cu destinația teren sport al Colegiului Pedagogic
„Regina Maria”**

Consiliul Local al municipiului Ploiești văzând:

Referatul de Aprobare nr. al domnilor consilieri Gheorghe Sîrbu-Simion, Iulian Bolocan, Aurelian-Dumitru Tudor, Costel Andreescu și Robert-Ionuț Vîscan și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr..... la Direcția Gestiune Patrimoniu, sub nr..... la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte, privind aprobarea achiziționării imobilului teren, situat în Ploiești, str. Cumpătul, nr.5B, cu destinația teren sport al Colegiului Pedagogic „Regina Maria”;

Raportul comisiei de negociere numita prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 356/27.09.2019, modificata prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 523/22.12.2021;

Adresa înregistrată la municipiul Ploiești sub nr. 12158/07.07.2023 a doamnei Tomiuc Otilia prin reprezentant Cîrstea Luciana Victoria;

Raportul de verificare întocmit de S.C. Advisory Partner S.R.L;

Luând în considerare Avizul din data de 17.08.2023 al Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

În conformitate cu prevederile articolului 863 din Legea nr.287/2009, Republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin.1, alin. 2 lit.b) și c) și alin.7, art.139, art.196 alin(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește valoarea de 371.000 euro ca preț de cumpărare, potrivit Raportului de verificare întocmit de S.C. Advisory Partner S.R.L., Anexa la prezenta hotărâre, conform ofertei comisiei de negociere.

Art.2.(1) Se aprobă achiziționarea imobilului teren situat în Ploiești, str. Cumpătul, nr.5B înscris în cartea funciara a UAT Ploiesti 143497, cu numar cadastral 143497, in suprafata de 2.240 mp la prețul de 371.000 euro, sumă ce va fi achitată

integral în lei la cursul de schimb stabilit de BNR la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

(2) Se aprobă suportarea de către municipiul Ploiești a cheltuielilor necesare încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, pentru imobilul menționat la alineatul 1.

Art.3. Se împuternicește Primarul municipiului Ploiești să semneze contractul de vânzare-cumpărare aferent precum și orice alte documente necesare pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art.4. Direcția Economică, Direcția Gestiune Patrimoniu și Direcția Administrație Publică, Juridic–Contencios, Achizitii Publice, Contracte din cadrul municipiului Ploiești vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.5. Direcția Administrație Publică, Juridic–Contencios, Achizitii Publice, Contracte va aduce la cunoștință Direcției Economice, Direcției Tehnic-Investiții, Direcției Gestiune Patrimoniu și doamnei Tomiuc Otilia prin reprezentant legal.

Data în Ploiești, astăzi

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Mihaela Lucia CONSTANTIN**

Nr. raport: 180323/102

ANEXA LA HCL NR.

RAPORT DE VERIFICARE

Proprietatea:	Teren intravilan
Adresa proprietatii:	Ploiesti, Cumpatul nr. 5B, judetul Prahova
Proprietar:	Tomiuc Otilia
Client:	Municipiul Ploiesti prin Primarul Andrei Liviu Volosevici
Adresa client:	Ploiesti, Piata Eroilor nr. 1A, judetul Prahova, 100316

Catre Municipiul Ploiesti,

In conformitate cu cererea dumneavoastra, conform contractului de prestari servicii cu nr. 5360/16.03.2023 la beneficiar/ achizitor, am realizat verificarea cu obiect extins a doua rapoarte de evaluare a proprietatii formate din teren intravilan situat in Ploiesti, Cumpatul nr. 5B, judetul Prahova conform Standardelor de Evaluare ANEVAR.

Rapoartele de evaluare au fost realizate de catre AEC Consulting SRL si GAMA Real Estate SRL.

Raportul de verificare a fost realizat conform standardelor in vigoare la data evaluarii specificata in rapoartele de evaluare verificate si a raportului de verificare. Raportul de verificare contine in termeni generali: termenii de referinta ai verificarii, prezentarea datelor privind metodologia verificarii, prezentarea rapoartelor de evaluare supuse verificarii, prezentarea si argumentarea neconformitatilor identificate in rapoartele de evaluare, prezentarea metodologiei de evaluare si evaluarea proprietatii.

Verificarea si evaluarea din raportul de verificare au fost realizate in limita informatiilor disponibile in rapoartele de evaluare verificate si in limita informatiilor disponibile pe piata la data evaluarii specificate in rapoartele de evaluare verificate si disponibile la data realizarii raportului de verificare.

Cu stima,

Locovei Eugenia

Head of Valuation Services

Manager General



CUPRINSUL

CERTIFICAREA.....	3
TERMENII DE REFERINTA AI VERIFICARII.....	4
PREZENTAREA DATELOR VERIFICARII	8
ANALIZA DATELOR VERIFICARII [NECONFORMITATILOR].....	12
PREZENTAREA DATELOR EVALUARII	15
RECONCILIAREA SI OPINIA ASUPRA VALORII.....	22
ANEXE	23

CERTIFICAREA

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, subsemnatul certifica urmatoarele:

- ~ Afirmatiile sustinute de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte.
- ~ Analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele specifice prezentate in raport si reprezinta opinia mea impartiala, opinie care nu a fost influentata de terte parti si nu este in niciun mod supusa vreunei cerinte de a ajunge la concluzii predeterminate.
- ~ Nu am niciun interes actual sau de perspectiva, referitor la bunul care face obiectul evaluarii supuse verificarii si nu am niciun interes personal fata de vreuna din partile implicate.
- ~ Nu sunt influentata de nicio constrangere legata de bunul evaluat in raportul supus verificarii sau de partile implicate in aceasta activitate de verificare
- ~ Implicarea mea in aceasta activitate de verificare nu se bazeaza pe solicitarea din partea nimanui, de obtinere a unor rezultate predeterminate.
- ~ Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit sau impus de client sau legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- ~ Onorariul platit de catre client nu are nicio legatura cu obtinerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo actiune sau un eveniment, rezultate in urma utilizarii analizelor, opiniilor si concluziilor prezentului raport.
- ~ Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost formulate in concordanta cu prevederile standardelor de evaluare, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) si cu respectarea codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- ~ Am realizat personal inspectia bunului evaluat in raportul de evaluare supus verificarii.
- ~ Pentru realizarea raportului nu am primit asistenta din partea altor persoane nesemnate ale declaratiei privind verificarea.
- ~ La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, are specializarile EI, EPI, EBM, VE-EPI, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are cunostintele si competenta necesara intocmirii acestui raport.

Evaluator

Locovei Eugenia
Membru ANEVAR, REV™



TERMENII DE REFERINTA AI VERIFICARII

✎ IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR

Raportul de verificare a fost realizat la cererea si pentru utilizarea acestuia de catre Municipiului Ploiesti prin Primarul Andrei Liviu Volosevici, cu sediul in Ploiesti, Piata Eroilor nr. 1A, judetul Prahova, 100316, cu codul fiscal 2844855.

✎ OBIECTUL VERIFICARII

Obiectul verificarii este verificarea rapoartelor de evaluare realizate de catre AEC Consulting SRL si GAMA Real Estate SRL cu obiectiv extins in cazul in care sunt identificate neconformitati care ar fi putut influenta rezultatul evaluarii al terenului situat in Ploiesti, Cumpatul nr. 5B, judetul Prahova, in suprafata de 2240 mp si conform documentatiei cadastrale (anexa 4). Rapoartele de evaluare supuse verificarii sunt urmatoarele:

- ~ Nr. AEC 512/02.05.2022;
- ~ Nr. GAMA22_14/30.03.2022;
- ~ Nota de completare nr. 12/17.06.2022, la raportul de evaluare nr. GAMA22_14/30.03.2022.

✎ TERMENII DE REFERINTA DIN RAPORTUL DE EVALUARE

- ~ Obiectul evaluarii il constituie un teren intravilan in suprafata de 2240 mp.
- ~ Dreptul de proprietate a lui Tomiuc Otilia este mentionat in rapoartele supuse evaluarii si reiese din extrasul de carte funciara nr. 31842/09.03.2022, mentionat doar in raportul nr. AEC 512/02.05.2022.
- ~ Scopul evaluarii a fost stabilirea valorii de piata a terenului in vederea achizitionarii terenului de catre Primaria Municipiului Ploiesti de la Tomiuc Otilia, conform raportului realizat de catre AEC Consulting SRL, iar conform raportului realizat de catre GAMA Real Estate SRL informarea clientului in vederea vanzarii.
- ~ Dreptul de proprietate si de utilizare conform AEC Consulting SRL este deplin, liber pentru construire a lui Tomiuc Otilia. Dreptul de proprietate conform GAMA Real Estate SRL este deplin a lui Tomiuc Otilia cu mentiunea ca exista interdictii de schimbare a destinatiei terenului pe o anumita perioada.
- ~ Utilizatori desemnati UAT Ploiesti, judetul Prahova conform AEC Consulting SRL si Tomiuc Otilia conform GAMA Real Estate SRL.
- ~ Data evaluarii: 09.03.2022 – AEC Consulting SRL, 25.03.2022 – GAMA Real Estate SRL.
- ~ Data raportului de evaluare: 02.05.2022 – AEC Consulting SRL, 30.03.2022 - GAMA Real Estate SRL.
- ~ Standardele de evaluare valabile la data evaluarii: Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022, ANEVAR.
- ~ Evaluator: AEC Consulting SRL prin evaluator autorizat Dorin Arbanas – Mocanu, legitimatie 10283; GAMA Real Estate SRL prin evaluator autorizat Pasu Marian, legitimatie 18199.

✎ SCOPUL VERIFICARII

Scopul verificarii este emiterea unei opinii referitoare la conformarea rapoartelor de evaluare cu standardele de evaluare si in cazul in care au fost identificate neconformitati extinderea misiunii de verificare cu obiectiv extins si exprimarea concluziei privind valoarea bunului evaluat in rapoartele de evaluare conform cu standardele de evaluare in vigoare. In realizarea scopului verificarii se va tine cont de prevederile urmatoarelor standarde cuprinse in Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022, ANEVAR:

- ~ SEV 400 – «Verificarea evaluarii»
- ~ SEV 100 – «Cadrul general»
- ~ SEV 101 – «Termenii de referinta ai evaluarii»
- ~ SEV 102 – «Documentare si conformare»
- ~ SEV 103 – «Raportare»
- ~ SEV 104 – «Tipuri ale valorii»
- ~ SEV 105 – «Abordari si metode de evaluare»
- ~ SEV 230 – «Drepturi asupra proprietatii imobiliare»
- ~ GEV 630 – «Evaluarea bunurilor imobile»

✎ INSPECTIA PROPRIETATII

Inspectia proprietatii a fost realizata in data de 16.03.2023, de catre Locovei Eugenia in prezenta reprezentantilor Primariei Municipiului Ploiesti, Bratu Petronela si Seceleanu Andrea. Accesul pe proprietate se realizeaza prin curtea Colegiului National Pedagogic Regina Maria din strada Nicolae Iorga nr. 7.

✎ DATA VERIFICARII

Raportul de verificare a fost realizat in perioada martie – aprilie 2023 cu data raportului de verificare 7 aprilie 2023.

✎ TIPUL VERIFICARII

Verificarea cu obiectiv simplu in cazul in care rapoartele sunt in conformitate cu standardele de evaluare si in cazul in care au fost identificate neconformitati, extinderea misiunii de verificare cu obiectiv extins si exprimarea concluziei privind valoarea bunului evaluat in rapoartele de evaluare conform cu standardele de evaluare in vigoare la data evaluarii.

✎ SURSE DE INFORMATII

- ~ "Cladiri isiruite, cladiri cuplate, apartamente in blocuri turn, cladiri monumentale, spitale, policlinici si camine de batrani - costuri de reconstructie, costuri de inlocuire" Cornel Schiopu, IROVAL 2021;
- ~ Legea nr. 165/2013;
- ~ Legea nr. 10/2001;
- ~ Legea nr. 10/2001, anexa 2;
- ~ "Studiul de piata care contine informatiile privind valorile minime consemnate pe piata imobiliara specifica anului precedent din judetul Prahova", realizat pentru anul 2022, intocmit de Camera Notarilor Publici Ploiesti;
- ~ www.bnr.ro – Banca Nationala a Romaniei;
- ~ www.imobiliare.ro;
- ~ www.olx.ro;
- ~ www.marshall-imobiliare.ro;
- ~ Platforma my.argus.me;
- ~ www.ecb.europa.eu;
- ~ https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/home.htm;
- ~ <https://mfinante.gov.ro>;
- ~ Pentru costul demolarii: <http://prolist.ro>;
- ~ Pentru costul demolarii: <https://csconstruct.ro/preaturi-demolari-case/>.

✎ ABREVIERI

ANEVAR – Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati;
SEV – Standard de evaluare;
GEV – ghid de evaluare;
BNR – Banca Nationala a Romaniei;
PIB – Produsul Intern Brut;
TVA – Taxa pe valoare adaugata;
INSSE - Institutul National de Statistica;
CUT – coeficient de utilizare a terenului;
M – mansarda.

POT – procent de ocupare a terenului;
CMBU – cea mai buna utilizare;
Acd – aria construita desfasurata;
Au – aria utila;
Ac – aria construita la sol;
CIB – cost de inlocuire brut;
S – subsol;
P – parter;
E – etaj.

§ DEFINITII

- Obiectiv simplu** – „...verificatorul trebuie sa emită și sa comunice o opinie referitoare la conformitatea raportului de evaluare supus verificării cu standardele de evaluare precizate în termenii de referință ai verificării, precum și cu prevederile legale aplicabile”, conform art. 10, SEV 400.
- Obiectiv extins** – „...se solicită exprimarea concluziei verificatorului privind valoarea bunului evaluat în raportul supus verificării”, conform art. 12, SEV 400.
- Neconformități** – sunt afirmații, analize, concluzii, etc. din raportul de evaluare care au sau ar putea influența rezultatul evaluării supuse verificării. Neconformitățile pot fi majore care au influență directă asupra valorii și minore care nu au efect direct asupra rezultatului evaluării.

§ IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Verificarea se bazează pe o serie de ipoteze, care sunt prezentate mai jos. Opinia verificatorului este în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și conform cu alte aprecieri din acest raport:

- ~ Raportul este întocmit la cererea clientului și pentru utilizarea specifică precizată.
- ~ Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului sau al evaluatorului.
- ~ Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană, în afara clientului și a celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de oricare astfel de persoane, ca rezultat al deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- ~ Concluziile acestui raport sunt valabile la data acestei verificări și nu poate fi invocată la oricare altă dată, fără acceptul scris al verificatorului.
- ~ Verificarea a fost efectuată pe baza informațiilor prezentate și atasate la raportul de evaluare verificat fără verificări și investigații suplimentare, cu excepția celor menționate în raport.
- ~ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că verificatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor negative de mediu (de pe proprietatea imobiliară subiect sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenta substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă ele nu au fost observate la data inspecției (în cazul verificărilor de teren) sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de verificare. Acest raport nu a fost elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea verificatorului.
- ~ Verificatorul nu este calificat să comenteze pe probleme de mediu ce pot afecta valoarea de piață a proprietății evaluate, incluzând, dar fără a se limita la, poluarea sau contaminarea terenului, clădirii, apei freactice sau aerului. Cu excepția clauzelor speciale, proprietatea se presupune a fi nepoluată și necontaminată, incluzând, dar fără a se limita la acestea, mușcăi sau condiții care pot favoriza apariția altora în conformitate cu cerințele legale de mediu, guvernamentale sau altele, și liberă de orice condiții de mediu, trecute, prezente sau viitoare, care poate afecta valoarea de piață a proprietății evaluate. Dacă o parte care utilizează raportul solicită informații despre problemele de mediu, atunci aceasta este avertizată să contacteze un expert în probleme de mediu. În mod expres, noi negăm orice răspundere juridică privind influența problemelor de mediu asupra valorii de piață a proprietății subiect din raportul de evaluare verificat.
- ~ Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvalui unei terțe persoane. Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare și de mediatizare a acestuia.
- ~ Clientul este de acord că după acceptarea raportului, să mențină confidențialitatea oricăror informații personale incluse aici și se va conforma, din toate punctele de vedere, politicii de confidențialitate a verificatorului.
- ~ Verificatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințată de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și menționat în raport.

- ~ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluziile referitoare la raportul verificat, identitatea verficatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al verficatorului. Consimtamantul scris al verficatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului sau a altor utilizatori desemnati ai verificarii, care au fost identificati in raport.
- ~ Data verificarii se refera la data la care au fost valabile concluziile evaluarii supuse verificarii.
- ~ Tipul verificarii aplicate a fost cel cu obiectiv extins, acesta fiind stabilit prealabil cu clientul. Raportul de verificare va contine opinia verficatorului privind raportul de evaluare verificat din perspectiva cerintelor de evaluare valabile la data evaluarii, specificata in raportul de evaluare si in cazul in care vor fi identificate neconformitati va contine o valoare alternativa a bunului care a facut obiectul evaluarii verificate.
- ~ Verficatorul nu a avut la dispozitie contractul intre evaluator si beneficiar, prin urmare intelegerea misiunii pe care a avut-o evaluatorul a fost limitata de informatiile prezentate in raportul de evaluare.
- ~ Verificarea raportului de evaluare a fost facuta in ipoteza ca dreptul de proprietate si utilizare asupra proprietatii este cel identificat din documentele anexate la raportul de evaluare si cele transmise de client.
- ~ Nu au fost verificate sursele prezentate in raport, cu exceptia celor mentionate in raport.
- ~ Verificarea raportului si a opiniilor din rapoartele de evaluare (care au fost puse la dispozitia verficatorului in copie de catre client) a fost realizata in limita informatiilor disponibile in acesta si cele transmise de client.
- ~ Rezultatele evaluarii sunt valabile la data evaluarii. Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general la data la care are loc evaluarea si scopului acestui raport, in acelasi timp tinand cont si de nivelul de dezvoltare a pietii imobiliare, evolutia pietii, tipul proprietatii. Daca acestea se modifica considerabil in viitor, responsabilitatea evaluatorului este limitata de informatiile existente si cunoscute la data evaluarii.
- ~ Abordarea prin piata a fost aplicata, sub rezerva informatiilor insuficiente si limitate referitoare la tranzactiile liber incheiate cu proprietati similare.
- ~ Evaluatorul nu a efectuat masuratori ale proprietatii, ci a estimat valoarea acesteia bazandu-se pe suprafata inscrisa in actele puse la dispozitie si anexate in copie. Suprafata proprietatii evaluate a fost preluata din documentatia cadastrala.

Ipoteze speciale:

- ~ Pentru estimarea valorii bunului supus evaluarii au fost considerate mai multe ipoteze speciale:
 - Valoarea de piata a terenului in ipoteza ca este liber de constructii/amenajari si nu are restrictii de utilizare si tranzactionare.
 - Valoarea terenului in ipoteza mentinerii restrictiilor de utilizare a terenului conform prevederilor contractului de inchiriere si prevederilor legale in vigoare.
- ~ Din raportul de evaluare AEC 512/02.05.2022 a fost folosita comparabila 1, anuntul fiind activ la data verificarii, astfel a fost gasit si pe imobiliare.ro.
- ~ Din raportul de evaluare GAMA22_14/30.03.2022 a fost folosita comparabila D si comparabila 3, care nu a fost folosita in grila de comparatii in raportul de evaluare.

8 COMUNICAREA CU EVALUATORUL

Pe parcursul procesului de verificare am luat legatura cu Domnul Pasu Marian si Domnul Dorin Arbanas - Mocanu explicandu-le contextul si care este obiectul acestei verificari. Domnii mi-au transmis in cadrul discutiei informatii pe care le-au avut in vedere pentru elaborarea raportului de evaluare.

Suplimentar informatiilor comunicate in cadrul discutiei, Domnul Pasu Marian a transmis pe email informatii legate de localizarea comparabilelor.

1. Prezentarea datelor verificarii

1.1. Metodologia verificarii

Verificarea evaluarilor se face conform cu standardul de verificare SEV400 – Verificarea evaluarilor valabil la data realizarii raportului de verificare. Obiectivele pe care un client le poate solicita unui verficator, conform cu standardul SEV 400 pot include:

- ~ emiterea opiniei privind conformitatea raportului de evaluare supus verificarii cu standardele de evaluare precizate in termenii de referinta ai verificarii, precum si cu prevederile legale aplicabile (obiectiv simplu);
- ~ emiterea opiniei privind conformitatea raportului de evaluare supus verificarii cu standardele si prevederile legale in vigoare si suplimentar, exprimarea concluziei verficatorului privind valoarea bunului evaluat in raportul supus verificarii (obiectiv extins).

In ceea ce priveste verificarea conformitatii evaluarii cu standardele si a legislatiei aferente, aceasta se refera la respectarea prevederilor si standardelor valabile la data evaluarii, deci este enuntat un principiu de baza al verificarii conform caruia pentru emiterea opiniei privind conformitatea cu legislatia in vigoare vor fi utilizate exclusiv informatii care erau disponibile la data evaluarii.

La inceputul procesului de verificare a evaluarii, precum si pe parcursul acestuia, vor fi stabiliti termenii de referinta ai verificarii care vor fi agreeati cu clientul si vor fi precizati in scris intr-un document contractual. Continutul termenilor de referinta este cel prezentat in standardul SEV 400. Dupa parcurgerea si verificarea conformitatii raportului de evaluare, etapa in care sunt identificate neconformitatile, daca exista, si clasificate in majore si minore.

Dupa identificarea si analiza neconformitatilor, verficatorul va prezenta justificarea neconformitatilor selectate, in special neconformitatile majore, astfel in cat argumentele aduse sa explice de ce rezultatul evaluarii a fost viciat.

In cazul verificarii cu obiectiv extins, unde se solicita exprimarea concluziei privind valoarea bunului evaluat in raportul supus verificarii, daca nu au fost identificate neconformitati care sa fi influentat rezultatul evaluarii supuse verificarii, verficatorul isi asuma ca opinie proprie rezultatul evaluarii verificate. Daca au fost identificate neconformitati care ar fi putut influenta rezultatul evaluarii, verficatorul se angajeaza in demersul propriu de estimare a valorii.

Concluzia verificarii cu obiectiv extins o reprezinta opinia privind concluziile raportului verificat si nu consta in aprecieri privind existenta in raport a unor neconformitati care ar fi putut influenta aceasta concluzie. In raportul de verificare cu obiectiv extins vor fi prezentate toate informatiile si analizele care au condus la stabilirea concluziei, fie ca parte a raportului de verificare, fie intr-un raport distinct.

Partile din raportul supus verificarii, pe care verficatorul le considera concludente, pot fi preluate in procesul de verificare, care vor fi prezentate in cadrul ipotezelor specifice.

1.2. Prezentarea datelor din rapoartele de evaluare supuse verificarii

1.2.1. Raportul elaborat de AEC Consulting SRL

In acest capitol vor fi prezentate informatiile mentionate in raportul de evaluare Nr. AEC 512/02.05.2022, care a fost realizat de AEC Consulting SRL, membru corporativ cu autorizatia numarul 0581, prin domnul Dorin Arbanas - Mocanu evaluatorul autorizat inregistrat in tabloul oficial al ANEVAR cu legitimatia numarul 10283.

Raportul de evaluare contine principalele elemente de forma prevazute de standardele de evaluare in vigoare la data evaluarii. Aspectele selectate, considerate relevante in raportul de evaluare si prezentate in continuare nu sunt singurile care au fost verificate si analizate in procesul de verificare a raportului de evaluare, dar au fost sintetizate cele considerate mai relevante.

Prezentarea raportului de evaluare:

- ≡ In capitolul ipoteze speciale sunt mentionate urmatoarele (pag 7):
- ~ terenul este intabulat in C.F. 143497, acesta fiind un teren liber de sarcini conform C.F. 143497;
 - ~ evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati ce subtraverseaza terenul sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire, conform prevederilor din certificatul de urbanism;
 - ~ evaluarea dreptului de utilizare si a dreptului de proprietate al numitei Tomiuc Otilia asupra bunului subiect s-a facut in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra acestuia apartine in totalitate acesteia.
- ≡ In capitolul 2.2. Identificarea proprietatii, descriere juridica (pag. 8) se precizeaza ca: Conform Extrasului de Carte Funciara emisa in data de 09.03.2022, proprietatea imobiliara cu nr. cadastral 143497 din Ploiesti, str. Cumpatul, nr. 5B, (fosta str. Nicolae Iorga, nr. 7), jud. Prahova, este libera de sarcini... 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.
- ≡ In capitolul 2.4. Descrierea proprietatii si azonelor de amplasare (pag. 10) se precizeaza ca: Terenul supus evaluarii cu N.C. 143497, este un teren liber intravilan pe care este amenajat un teren de sport, avand categoria de folosinta curti constructii... Acesta este situat in zona central-mediana a orasului Ploiesti.
- ≡ In capitolul 3.1. Cea mai buna utilizare (pag. 14-15) se mentioneaza ca: Avand in vedere ca proprietatile evaluate au o particularitate care limiteaza posibilitatile de utilizare, acestea fiind amplasate in zona periferica a municipiului, fiind ocupate de constructii cu destinatie rezidentiala, cladiri aflate in starea buna, consideram ca cea mai buna utilizare este de teren cu destinatie rezidentiala...utilizarile propuse sunt dimensionate in corespondenta cu suprafata lotului de teren, astfel sa existe acces neingradit si o functionalitate adecvata, fiind realizabile din punct de vedere fizic si tehnic in baza studiilor de fezabilitate aferente, cat si permissive legal fiind in concordanta cu Planul urbanistic general al mun. Ploiesti (PUG).
- ≡ Pentru estimarea valorii bunului evaluat a fost aplicata abordarea prin piata (prezentata in capitolul 3.2.1. Abordarea prin piata (pag. 15)), care a fost realizata in baza urmatoarelor elemente:
- ~ Au fost utilizate trei proprietati comparabile, avand suprafete de 3000 mp, 903 mp, 177 mp. Au fost prezentate copii dupa anunturile de vanzare ale acestor terenuri.
 - ~ A fost realizata o grila de comparatii.
 - ~ Comparabila 1 este teren liber de constructii cu o deschidere de 26.71 m.
 - ~ Comparabila 2 este teren cu constructie demolabila cu o deschidere de 14 m.
 - ~ Comparabila 3 este teren cu o constructie provizorie de tip chiosc cu o deschidere de 4.8 m.
 - ~ Grila de comparatii contine mai multe elemente de comparatie, din care au fost aplicate ajustari pentru urmatoarele: tip pret de vanzare (tranzactie/oferta), amplasament, suprafata teren proprietate, dupa cum urmeaza:

	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret de vanzare (euro/mp)	80	100	112
Suprafata teren (mp)	3000	903	117
Elementele de comparatie ajustate:			
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)	-5%	-5%	-5%
Amplasament	25%	10%	0%
Suprafata teren proprietate (euro)	2.28	-4.01	-6.37

- ~ Rezultatul evaluarii a fost estimat la 100 euro/mp.
- ~ La explicarea ajustarilor din pg. 15 se mentioneaza ca: localizarea imobilelor influenteaza valoarea proprietatilor, astfel s-au facut ajustari de +/- 10% ÷ +/- 25%.

1.2.2. Raportul elaborat de GAMA Real Estate SRL

În acest capitol vor fi prezentate informațiile menționate în raportul de evaluare Nr. GAMA22_14/30.03.2022, și Nota de completare nr. 12/17.06.2022, la raportul de evaluare nr. GAMA22_14/30.03.2022, care au fost realizat de GAMA Real Estate SRL, membru corporativ cu autorizația numărul 0814, prin domnul Pasu Marian evaluatorul autorizat înregistrat în tabloul oficial al ANEVAR cu legitimația numărul 18199.

Raportul de evaluare conține principalele elemente de formă prevăzute de standardele de evaluare în vigoare la data evaluării. Aspectele selectate, considerate relevante în raportul de evaluare și prezentate în continuare nu sunt singurele care au fost verificate și analizate în procesul de verificare a raportului de evaluare, dar au fost sintetizate cele considerate mai relevante.

Prezentarea raportului de evaluare Nr. GAMA22_14/30.03.2022:

- ≡ În capitolul ipoteze speciale nu a fost făcută nicio mențiune.
- ≡ În capitolul 2. Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasament (pg. 10) se precizează că: proprietatea evaluată este situată într-o zonă mediană a localității, în zona Democratiei, beneficiind de acces direct din strada Cumpatul, artera secundară în zonă.
- ≡ În capitolul 1. Cea mai bună utilizare (pg. 18) se precizează că: Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor în vigoare, s-a aplicat principiul „cele mai bune utilizări” pentru stabilirea veniturilor ce pot fi obținute din deținerea acestui imobil și pentru determinarea valorii de piață a terenului liber/viran... Având în vedere caracteristicile fizice ale proprietății subiect (suprafață, amplasament), normele urbanistice (zonă exclusiv rezidențială) și perspectivele / dinamica zone pe termen mediu și lung, cea mai bună utilizare este cea rezidențială.
- ≡ Pentru estimarea valorii bunului evaluat a fost aplicată abordarea prin piață (prezentată în capitolul 2. Abordarea prin piață (pag. 18)), care a fost realizată în baza următoarelor elemente:
 - ~ La cererea proprietarului/ clientului evaluarea proprietății subiect s-a făcut în ipoteza că dreptul de proprietate asupra acestuia aparține în totalitate acesteia și nu există restricții de utilizare.
 - ~ Având în vedere scopul evaluării și abordările utilizate, a fost estimată valoarea de piață a terenului aferent proprietății imobiliare, considerat liber de construcții.
 - ~ A fost aplicată metoda comparației directe.
 - ~ Au fost utilizate cinci proprietăți comparabile, având suprafețe de 4762 mp, 938 mp, 300 mp, 2320 mp, 715 mp. Au fost prezentate copii după anunțurile de vânzare ale acestor terenuri.
 - ~ A fost realizată o grila de comparații.
 - ~ Comparabila A este teren cu o deschidere de 18.50 m, o deschidere de 97.20 m și o deschidere de 58.20 m, cu construcții demolabile în suprafața 2514 mp.
 - ~ Comparabila B este teren cu o deschidere de 14 m, cu construcție demolabilă în suprafața 193 mp.
 - ~ Comparabila C este teren liber cu o deschidere de 10.47 m.
 - ~ Comparabila D este teren liber cu o deschidere de 8.77 m.
 - ~ Comparabila E este teren cu o deschidere de 12.82 m și o deschidere de 9.63 mp, cu construcție demolabilă în suprafața 103 mp.
 - ~ Grila de comparații conține mai multe elemente de comparație, din care au fost aplicate ajustări pentru următoarele: tip preț de vânzare (tranzacție/oferta), cheltuieli necesare imediat după achiziție, localizare, suprafața, front stradal, după cum urmează:

	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
Pret oferta/ vânzare (euro/mp)	251.99	350	296.67	320	320
Suprafața teren (mp)	4762	938	300	2320	715
Elementele de comparație ajustate:					
Marja negociere	15%	15%	15%	15%	15%
Cheltuieli necesare imediat	12.3%	3.5%	0%	0%	2.6%

dupa achizitie					
Localizare	5%	-10%	5%	-10%	-5%
Suprafata	6%	-3%	-5%	0%	-4%
Front stradal	0%	0%	10%	10%	10%

- ~ Rezultatul evaluarii a fost estimat la 268.7 euro/mp, 602,000 euro.
- ~ La explicarea ajustarilor din pg. 20 in grila pentru „Cheltuieli necesare imediat dupa achizitie” se mentioneaza ca: ajustarile au fost aplicate conform costurilor necesare unor astfel de investitii recunoscute de piata.
- ~ La explicarea ajustarilor din pg. 20 in grila pentru „Localizare” se mentioneaza ca: ajustarile au fost aplicate in functie de nivelul dezvoltarii generale a zonei si a preturilor practicate.
- ~ La explicarea ajustarilor din pg. 20 in grila pentru „Suprafata” se mentioneaza ca: conform analizei de piata efectuata, cererea este orientata spre loturi de teren pretabile unei dezvoltari rezidentiale, ce beneficiaza de o suprafata optima (350 – 1000 mp) pentru a fi pretabil celei mai bune utilizari, preturile platite osciland in functie de accesibilitate, potential de dezvoltare (subzona urbanistica), cheltuielile necesare imediate dupa achizitie. Astfel, cu cat suprafata lotului de teren creste, cu atat pretul unitar scade.
- ~ La explicarea ajustarilor din pg. 20 in grila pentru „Front stradal” se mentioneaza ca: au fost aplicate ajustari, in functie de deschiderea la strada a fiecarei comparabile in raport cu terenul subiect, avand in vedere posibilitatile de dezvoltare conform coeficientilor urbanistici zonali.

Prezentarea evaluarii din Nota de completare nr. 12/17.06.2022, la raportul de evaluare nr. GAMA22_14/30.03.2022:

- ≡ La pg. 1 se precizeaza ca: Avand in vedere solicitarea clientului, de estimare a valorii de piata pentru imobilul subiect, grevat de mentinerea afectatiunii de interes public pentru perioada ramasa de la momentul dobandirii dreptului de proprietate, conform art. 45 din legea 165/2013,..., in vederea estimarii valori de piata afectata de interdictia modificarii destinatiei/utilizarii.
- ≡ La capitolul Nota procedurala (pg. 2) se precizeaza ca: In conformitate cu informatiile si documentele furnizate de catre client, proprietatea subiect face obiectul contractului de inchiriere nr. 18396 / 25.09.2019, care are valabilitate 5 ani, incepand cu 01.04.2019. Asadar, durata ramasa, la data evaluarii, este de 2 ani. Totodata, contractul, conform prevederilor acestuia, poate fi prelungit pe o perioada de inca 5 ani, deci, interdictia modificarii destinatiei si dezvoltarii este/poate fi valabila timp de inca 7 ani de al data evaluarii (sub rezerva alin. 6 si alin. 8, art. 45 /Legea 165/2013). Luand in considerare toate acestea, valoarea de piata a proprietatii subiect, a fost estimată in ipoteza prelungiri contractului de inchiriere cu inca 5 ani, la o chirie de piata, conform legii (art. 45 / Legea 165/2013).
- ≡ In capitolul Nota metodologica (pg. 2) se precizeaza ca: Pentru estimarea valorii bunului a fost aplicata abordarea prin venit, care a fost realizata in baza urmatoarelor elemente:
 - ~ A fost aplicata metoda fluxurilor financiare actualizate.
 - ~ A fost utilizat scenariu simplificat, care include doua perioade de previziune, tinand cont de faptul ca terenul face obiectul unui contract de inchiriere, in vigoare la data evaluarii. Astfel, cele doua perioade de previziune se impart astfel: durata ramasa a contractului de inchiriere (2022-2024), urmand ca la incheierea acestuia, nivelul veniturilor sa fie considerat in conformitate cu datele identificate in piata - reprezentand perioada de perpetuitate.
 - ~ Pentru perioada contractuala ramasa - 2 ani, 2022-2024, a fost considerat chiria contractual, in conformitate cu prevederile conventiei incheiate, respectiv 81.600 lei (echivalent a 3.400 lei/luna, fara a beneficia de o actualizare a chiriei anuala).
 - ~ Incepand cu 2024 (perpetuitate), in conformitate cu ipoteza de lucru formulata anterior - ipoteza posibilitatii prelungirii contractului de inchiriere, pe operioada de inca 5 ani, la chiria de piata, precum si cu datele identificare in cadrul analizei de piata privind chiriile si caracteristicile proprietatii (localizare, dimensiuni, utilizare), a fost utilizata o chirie de 0,78 Euro/ mp /luna.

- ~ Rata de capitalizare: a fost estimata pe baza informatiilor selectate de evaluator din piata specifica, fiind avute in vedere si analizele de piata efectuate si publicate, opiniile agentilor imobiliari ce activeaza pe segmentul vizat si datele oferite de Institutul National de Statistic.
- ~ Rata de crestere a preturilor (g) - a fost estimat la un nivel de crestere de 3,01%, conform proiectiilor BNR si site-urile de profil (statista.com) avand in vedere dezvoltarea ulterioara, alaturi de perspectivele macroeconomice prognozate.
- ~ Rata de actualizare (k) - a fost estimata la 6,51%, determinata pe baza relatiei: $c=k-g$, conf. formulei Gordon-Shapiro.
- ~ Valoarea de piata a imobilului (grevat) este compusa din veniturile contractuale (pe perioada ramasa) actualizate si valoarea capitalizata la chiria de piata, actualizata.
- ~ Rezultatul evaluarii a fost estimat la 243.89 euro/mp, 546,320 lei.

2. Analiza datelor verificarii (neconformitatilor)

In urma verificarii rapoartelor de verificare au fost identificate o serie de neconformitati care ar fi putut influenta rezultatele evaluarii. In continuare voi prezenta neconformitatile identificate.

2.1. Raportul de evaluare Nr. AEC 512/02.05.2022

Concluzia privind cea mai buna utilizare „teren cu destinatie rezidentiala” nu este justificata in raportul de evaluare. Luand in considerare ca la data evaluarii terenul are o alta utilizare decat cea rezidentiala si este inchiriat in baza Dispozitiei nr. 1076 din 8.02.2019, analiza celei mai bune utilizari prezentata in raportul de evaluare nu prezinta justificarea cu privire la concluzia de utilizare rezidentiala.

Conform standardelor de evaluare GEV 630 Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, in cazul in care proprietatea evaluata se evalueaza la cea mai buna utilizare iar aceasta este diferita de utilizarea curenta trebuie prezentat rationamentul, dupa cum urmeaza:

- ~ Art. 35: „ In raportul de evaluare, evaluatorul trebuie sa prezinte concluzia analizei celei mai bune utilizari (CMBU) a proprietatii imobiliare subiect”.
- ~ Art. 36: „Analiza CMBU a unei proprietati imobiliare este o etapa importanta a procesului de evaluare prin care se identifica contextul in care participantii de pe piata si evaluatorii selecteaza informatiile comparabile de piata. In anumite situatii o astfel de analiza detaliata este necesara si adecvata”.
- ~ Art. 37: „Utilizarea curenta se presupune a fi cea mai buna utilizare daca nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluarii”.
- ~ Art. 38: „In situatia in care estimarea valorii s-a facut in ipoteza CMBU, alta decat utilizarea existenta, evaluatorul va prezenta argumentarea acestei concluzii”.
- ~ Art. 39: „Rationamentul evaluatorului, pe baza caruia se fundamenteaza aceasta concluzie, trebuie sa aiba la baza caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii subiect, valabile la data evaluarii”.

Motivul pentru care neconformitatea aceasta a fost incadrata la neconformitati majore, este pentru ca selectarea comparabilelor si ajustarile aplicate trebuie sa fie facute pornind de la caracteristicile celei mai bune utilizari a proprietatii.

In raport nu exista mentiuni legate de faptul daca s-au efectuat demersuri pentru a verifica valabilitatea ofertelor de vanzare utilizate in grilele de comparatii.

Au fost descrise elementele de comparatie pentru care s-au cuantificat ajustari dar nu s-a explicat modul de calcul al acestor ajustari. Acest element este unul esential in cadrul acestei abordari pentru ca pe baza ajustarilor a rezultat opinia finala. Astfel, s-au aplicat ajustari procentuale si valorice conform tabelului pe care l-am prezentat la capitolul 1.2.1. fara a explica modul de calcul si informatiile in baza carora au fost estimate valorile numerice.

Cu toate ca comparabila 2 in descrierea anuntului este mentionat ca este teren cu constructie demolabila, in grila de calcul nu este explicat faptul pentru care nu se face nicio ajustare.

Cu toate ca, comparabila 3 nu are cea mai buna utilizare similara cu cea a proprietatii evaluate, si anume teren cu destinatie rezidentiala asa cum este specificat in raportul de evaluare, nu a fost argumentata aceasta alegere. Conform descrierii in anunt a comparabilei 3, reese ca nu este un teren constructibil cu destinatia de constructii rezidentiale, conform cerintelor minime de urbanism, precum si faptul ca terenul nu are constructii cu fundatii la data evaluarii, caracteristicile terenului nu permit dezvoltarea constructiilor cu destinatie rezidentiala pe acesta.

Cu toate ca in capitolul 2.4. Descrierea proprietatii si a zonelor de amplasare (pag. 10) se precizeaza ca acesta este situat in zona central-mediana a orasului Ploiesti, iar comparabilele 1 si 3 sunt localizate in zona periferica a localitatii nu este prezentat modul de calcul si informatiile in baza carora au fost estimate valorile ajustarilor aplicate.

Conform standardelor de evaluare GEV 630 Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, in aplicarea abordarii prin piata nu au fost respectate urmatoarele prevederi:

- ~ Art. 51: „Evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii, datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile”.
- ~ Art. 57: „Toate ajustarile aplicate preturilor proprietatilor comparabile trebuie argumentate in raportul de evaluare. Nu este permisa utilizarea niciunei ajustari fara prezentarea modului de estimare a acesteia”.

Din capitolul IV. Estimarea valorii finale (pg. 16) si corelat cu celelate precizari din interiorul raportului de evaluare, nu rezulta daca valoarea finala a terenului a tinut seama sau nu de amenajarile de pe teren.

2.2. Raportul de evaluare Nr. GAMA22_14/30.03.2022

Concluzia privind cea mai buna utilizare „rezidentiala” nu este justificata in raportul de evaluare. Luand in considerare ca la data evaluarii terenul are o alta utilizare decat cea rezidentiala si este inchiriat in baza Dispozitiei nr. 1076 din 8.02.2019, analiza celei mai bune utilizari prezentata in raportul de evaluare nu prezinta justificarea cu privire la concluzia de utilizare rezidentiala.

Conform standardelor de evaluare GEV 630 Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, in cazul in care proprietatea evaluata se evalueaza la cea mai buna utilizare iar aceasta este diferita de utilizarea curenta trebuie prezentat rationamentul, dupa cum urmeaza:

- ~ Art. 35: „ In raportul de evaluare, evaluatorul trebuie sa prezinte concluzia analizei celei mai bune utilizari (CMBU) a proprietatii imobiliare subiect”.
- ~ Art. 36: „Analiza CMBU a unei proprietati imobiliare este o etapa importanta a procesului de evaluare prin care se identifica contextul in care participantii de pe piata si evaluatorii selecteaza informatiile comparabile de piata. In anumite situatii o astfel de analiza detaliata este necesara si adecvata”.
- ~ Art. 37: „Utilizarea curenta se presupune a fi cea mai buna utilizare daca nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluarii”.
- ~ Art. 38: „In situatia in care estimarea valorii s-a facut in ipoteza CMBU, alta decat utilizarea existenta, evaluatorul va prezenta argumentarea acestei concluzii”.
- ~ Art. 39: „Rationamentul evaluatorului, pe baza caruia se fundamenteaza aceasta concluzie, trebuie sa aiba la baza caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii subiect, valabile la data evaluarii”.

Motivul pentru care neconformitatea aceasta a fost incadrata la neconformitati majore, este pentru ca selectarea comparabilelor si ajustarile aplicate trebuie sa fie facute pornind de la caracteristicile celei mai bune utilizari a proprietatii.

În raport nu există mențiuni legate de faptul dacă s-au efectuat demersuri pentru a verifica valabilitatea ofertelor de vânzare utilizate în grilele de comparații.

Au fost descrise elementele de comparație pentru care s-au cuantificat ajustări dar nu s-a explicat modul de calcul al acestor ajustări. Acest element este unul esențial în cadrul abordării prin piață pentru că pe baza ajustărilor a rezultat opinia finală. Astfel, s-au aplicat ajustări procentuale și valorice conform tabelului pe care l-am prezentat la capitolul 1.2.2. fără a explica modul de calcul și informațiile în baza cărora au fost estimate valorile.

O altă ajustare insuficient justificată este ajustarea „Cheltuieli necesare imediat după achiziție” pentru lucrări de demolare. Nu este precizat în raport nici un calcul estimativ al cheltuielilor de demolare. În cazul comparabilei A costul de demolare poate fi semnificativ luând în considerare că pe teren este o construcție în suprafață de 2514 mp.

În textul anunțului comparabilei A nu este menționat stadiul construcțiilor, precum și utilizarea curentă a proprietății. Zona în care este amplasată comparabila A este în dezvoltare, unde au fost dezvoltate mai multe centre comerciale precum și un ansamblu rezidențial. Datorită dimensiunii, formei și deschiderii la trei străzi, proprietatea are potențial de utilizare multiplă a terenului. Pentru utilizarea acestei comparabile este necesară analiza celei mai bune utilizări a terenului, ceea ce nu a fost explicat în raportul de evaluare.

La comparabila B în textul anunțului este menționat că pe teren este o „casă locuibilă, renovată, racordată la toate utilitățile”, dar care în grila de calcul este considerată demolabilă.

Conform standardelor de evaluare GEV 630 Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, în aplicarea abordării prin piață nu au fost respectate următoarele prevederi:

- ~ Art. 51: „Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile”.
- ~ Art. 57: „Toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare. Nu este permisă utilizarea niciunei ajustări fără prezentarea modului de estimare a acesteia”.

Din capitolul VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii (pg. 22) și corelat cu celelalte precizări din interiorul raportului de evaluare, nu rezultă dacă valoarea finală a terenului a ținut seama sau nu de amenajările de pe teren.

Nota de completare nr. 12/17.06.2022, la raportul de evaluare nr. GAMA22_14/30.03.2022

Pentru estimarea valorii din Nota de completare a fost aplicată abordarea prin piață. Comparabilele selectate și utilizate pentru estimarea venitului sunt terenuri cu potențial de utilizare comercial/ industrial. Din informațiile prezentate în nota de completare nu reiese un potențial de închiriere a unui teren localizat adiacent, într-o zonă cu imobile cu utilizare preponderent rezidențială. Una din cerințele care trebuie luată în considerare în procesul de selecție a abordării și metodelor aplicate este: „disponibilitatea informațiilor credibile necesare pentru aplicarea metodei (metodelor)”, conform art. 10.3 (d) SEV 105 Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022.

Conform art. 40.2 SEV 105 abordarea prin venit trebuie să fie aplicată în următoarea situație: „capacitatea activului de a genera venit reprezintă cel mai important element care influențează valoarea, din perspectiva unui participant pe piață”.

În estimarea ratei de actualizare a fost aplicată o creștere de 3.01%, iar conform contractului de închiriere, chiria contractuală nu se recalculează/ ajustează periodic cu rata de creștere și/sau de inflație. Conform standardelor de evaluare GEV 630 Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, art. 64, în aplicarea abordării prin venit: „este necesară corelarea tipului de venit/flux de numerar cu rata de capitalizare/rata de actualizare”.

3. Prezentarea datelor evaluarii

3.1. Identificarea si descrierea proprietatii

Proprietatea evaluata este situata adiacent in municipiul Ploiesti, judetul Prahova, in partea sudica a localitatii. Accesul din centrul civic (Primaria Municipiului Ploiesti) catre proprietate se face mergand aproximativ 6 minute cu masina, cca. 1.94 km catre sud prin Bulevardul Republicii, Bulevardul Independentei, la cca. 1.6 km pe partea stanga se intra pe strada 13 Decembrie, din care la cca. 230 m se intra la stanga pe strada Cumpatul. In directia de mers sud din strada Democratiei, care se afla la cca. 140 m spre est de la amplasament, se intra pe Bulevardul Bucuresti, de unde se intra pe E60 (DN1) si autostrada A3. La cca. 800 m de amplasament se afla Gara de Sud. Proprietatea are deschidere la strada Cumpatul. Drumul de acces este cu sens unic cu o banda pe sens, asfaltat. Proprietatea este utilizata de Colegiul National Pedagogic Regina Maria ca teren de sport, astfel are acces si din curtea scolii din strada Nicolae Iorga nr. 7.

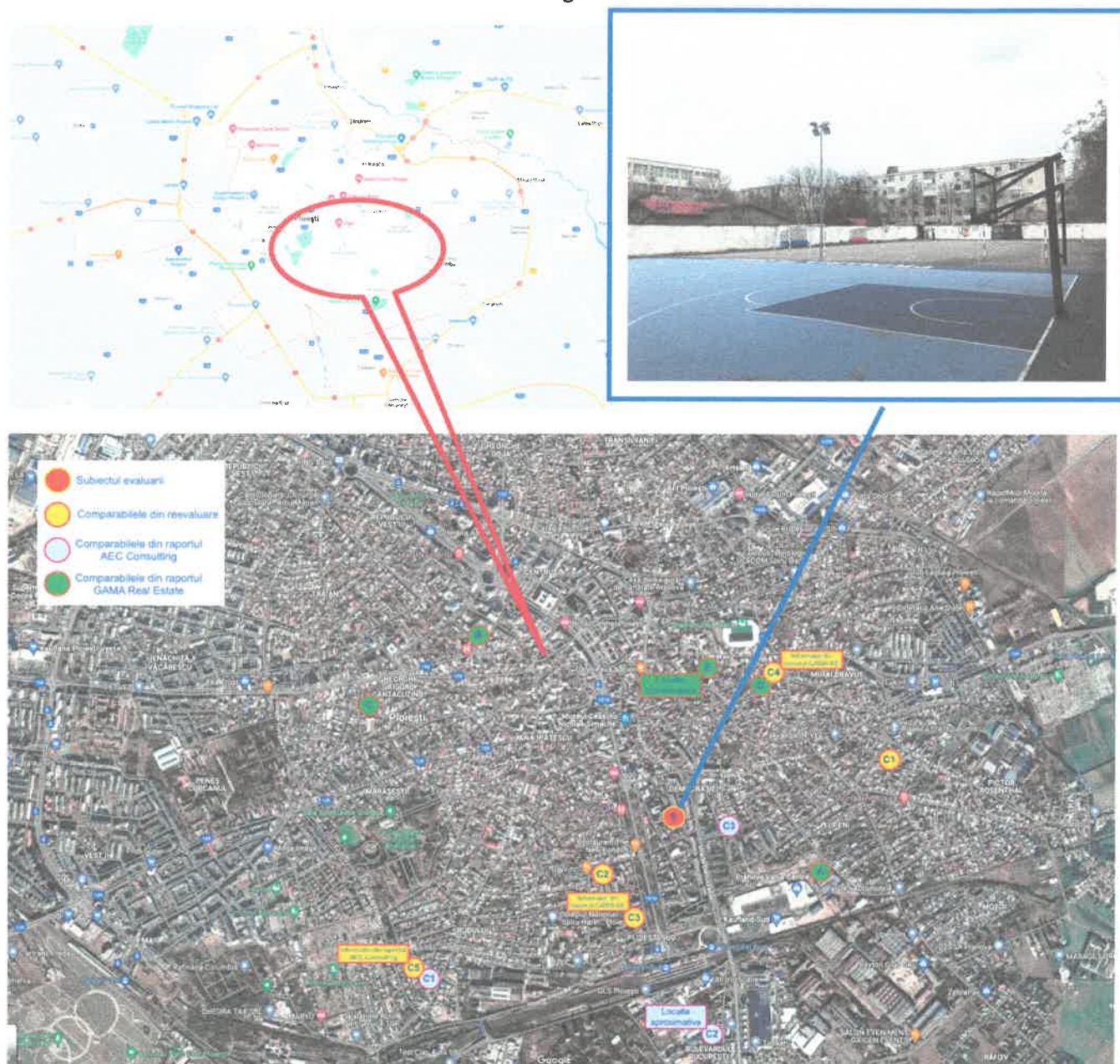


Fig. 3.1. Localizarea proprietatii subiect si a comparabilelor

Conform certificatului de urbanism nr. 360 din 26.04.2022, terenul este incadrat in zona valorica A, folosinta actuala a terenului este curti – constructii, regim inaltime maxim P+2, POT 50%, CUT 1.5.

3.2. Descrierea juridica

Proprietatea din strada Cumpatul nr. 5B este inregistrata in cartea funciara nr. 143497, Ploiesti, judetul Prahova, cu numarul cadastral 143497, conform incheierii de intabulare nr. 35454/ 04.04.2019 si extrasului de carte funciara nr. 35261/ 16.03.2023, din care reiese dreptul de proprietate asupra terenului, anexate in copie la prezentul raport (anexa 10).

Terenul a fost dobandit de catre Tomiuc Otilia in urma restituirii in natura a acestuia in baza dispozitiei nr. 1076 din 8.02.2019 potrivit legii nr. 10/2001. Conform certificatului de nomenclatura stradala si adresa, eliberat de Directia de Dezvoltare Urbana, Serviciul de cadastru si GIS, Primaria Municipiului Ploiesti, imobilul detinut din strada Democratiei nr. 70 va purta denumirea definitiva de strada CUMPATUL nr. 5B.

Conform art. 2(4) din dispozitia nr. 1076/8.02.2019, proprietarul este obligat sa mentina afectiunea de interes public pentru o perioada de 10 ani de la data emiterii dispozitiei, potrivit prevederilor art. 45(1) si (4) din legea nr. 165/2013, cu modificarile ulterioare.

In baza art. 45(6¹) din legea nr. 165/2013 noul proprietar beneficiaza de plata unei chirii, astfel a fost incheiat un contract de inchiriere cu utilizatorul proprietatii si anume Municipiul Ploiesti, prin primar Adrian Florin Dobre, cu nr. 18396/25.09.2019. Conform contractului proprietarul primeste lunar suma de 3400 lei incepand cu 1.04.2019.

Unele prevederi din contract afecteaza dreptul de folosinta deplin al proprietarului dupa cum urmeaza:

- ~ Art. 8.1. acesta poate inceta in urmatoarele conditii:
 - a) de drept, la expirarea termenului prevazut la art. 2, daca partile nu convian prelungirea prin act aditional;
 - b) prin reziliere in cazul nerespectarii de catre locatar a oricareia dintre obligatiile sale contractuale, daca acesta nu se conformeaza prevederilor contractului in termen de 15 zile de la primirea unei notificari scrise in acest sens din partea locatorului;
 - c) prin reziliere in cazul intarzierii cumaimult de 30 (treizeci) de zile a platii chiriei de catre locator;
 - d) la solicitarea locatorului, daca derularea contractului nu mai este posibila sau oportuna, cu conditia notificarii locatorului cu minim 30 (treizeci) de zile inainte de data la care se doreste incetarea contractului;
 - e) prin acordul partilor.
- ~ Art. 9.2. In situatia incetarii locatiunii din culpa sau din vointa locatorului, sau la termenul contractual, locatarul va restitui locatorului terenul inchiriat in stare de folosinta, iar toate lucrarile de investitii efectuate vor ramane in proprietatea locatorului fara ca locatorul sa aiba vreo pretentie asupra acestora.
- ~ Art. 13.1. Daca locatorul vinde terenul care face obiectului prezentului contract in perioada de derulare a contractului, locatiunea va continua in aceleasi conditii pana la indeplinirea termenului prevazut la art. 2.

Unele prevederi legale limiteaza utilizarea si procedura de vanzare a proprietatii dupa cum urmeaza:

- ~ Legea nr. 10/8.02.2001, art. 17:
 - (1) Locatarii imobilelor avand destinatiile aratate in anexa nr. 2 lit. a) si lit. b) pct. 1, care face parte integranta din prezenta lege, au drept de preemtiune la cumpararea acestora.
 - (2) Acest drept se poate exercita, sub sanctiunea decaderii, in termen de 90 de zile de la data primirii notificarii privind intentia de vanzare.
 - (3) Notificarea se face prin executorul judecatoresc, potrivit legii.
 - (4) Contractele de vanzare-cumparare incheiate cu incalcarea dreptului de preemtiune sunt lovite de nulitate.

Unele prevederi din legea nr. 165/2013, limiteaza cuantumul chiriei dupa cum urmeaza:

- ~ Art. 45(6¹): In perioada mentinerii afectatiunii de interes public, noul proprietar beneficiaza de plata unei chirii, care se stabileste in functie de valoarea imobilului prin raportare la grila notariala valabila la data incheierii sau prelungirii contractului de inchiriere.

- ~ Art. 45(6²): Cuantumul anual al chiriei nu poate depasi 6% din valoarea constructiei, respectiv 4% din valoarea terenului, stabilita conform alin. (6¹).

Conform prevederilor legea nr. 165/2013, Art. 45(8): In situatia in care, in perioada prevazuta la alin. (1), imobilul nu mai este necesar activitatilor de interes public, obligatia mentinerii afectatiunii inceteaza de drept.

Din informatiile aflate la dispozitia evaluatorului, respectiv si potrivit discutiilor purtate cu reprezentantul utilizatorului, proprietatea nu este supusa unor restrictii sau limitari deosebite, restrictii contractuale, servituti, care ar putea influenta sau ingradi dreptul de proprietate al acestuia. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil. Proprietatea se evalueaza in ipoteza ca este libera de sarcini si dreptul de proprietate este deplin. Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

3.3. Analiza segmentului de piata

Delimitarea pietei (aria de piata). Aria de piata pe care concureaza proprietatea evaluata este delimitata de strada Rudului pe partea de sud – vest, pe latura de nord este delimitata de strada Mihai Bravu si strada Depoului pe latura de sud.

Aria de piata delimitata este o zona dezvoltata cu un numar limitat de terenuri libere de constructii. Proprietatea evaluata este amplasata in zonei mediana a localitatii. Prin aria de piata trec soselele principale a localitatii precum Bulevardul Independentei si strada Democratiei din care se ajunge la drumul national DN1 si autostrada A3. Zonele de sud si sud – est al Ploiestiului sunt zone industriale.

Proprietatea subiect este localizata intr-o zona cu plan urbanistic de dezvoltare mixt care permite un procent de ocupare a terenului de pana la 50 – 60% si un coeficient de utilizare de pana la 1.5 – 1.8. Astfel, in zona au fost dezvoltate preponderent imobile de tip rezidential multifamilial si imobile de tip unifamilial, imobile industriale si comerciale au fost dezvoltate in apropierea limitei sudice a Ploiestiului, pe langa strada Depoului.

In zona terenurile disponibile la vanzare au suprafete preponderent mai mici de pana in 500 – 700 mp si sunt cautate preponderent pentru dezvoltari rezidentiale. Terenurile in principal au toate utilitatile pe teren sau la limita proprietatii.

In aria de piata delimitata exista un numar relativ mare de proprietati imobiliare de tip rezidential unifamilial. Majoritatea constructiilor disponibile la vanzare sunt construite pana in 2000 cu o calitate a constructiilor medie. Zona este acoperita foarte bine cu retelele de transport in comun, fiind in apropiere e linia de tramvai, Gara de Sud.

Date specifice. In analiza pietei, a fost urmarita tendina zonei specifica dezvoltarilor si caracteristicilor proprietatilor evaluate in vederea identificarii proprietatilor competitive, care constituie piata concurenta. In analiza de piata specifica a fost urmarita evolutia preturilor, in contextul situatiei economice si dinamicii pietei, in scopul de a evalua cea mai probabila evolutie financiara si intervalul de pret pentru dezvoltarea potentiala a terenului evaluat. In vederea evaluarii proprietatii au fost analizate caracteristicile vecinatatilor, avand in vedere dimensiunea, forma, specificul activitatilor din vecinatate, precum si regimul de inaltime a zonei, analiza cererii sa axat in principal pe imobile de tip terenuri libere, pretabile pentru utilizarea rezidentiala.

Totalul ofertelor pentru terenuri, din aria de piata delimitata, este relativ scazut, din care cu caracteristici similare proprietatilor evaluate, nu mai mult de 5 – 10 oferte. Pretul de oferta pentru terenurile din zona este intre 80 – 320 euro/mp (Tabelul 3.3.1.). Terenurile cu suprafete de peste 1500 mp sunt putine

in zona centrala si mediana a localitatii, pretul pentru acestea variaza, functie de distanta fata de zona centrala a localitatii. Terenul evaluat este la cca. 300 m de zona intens circulata. Proprietatea este legata la reseaua de energie electrica, iar celelalte utilitati sunt la limita proprietatii. In zona apropiata au fost gasite doar cateva oferte disponibile la vanzare la data evaluarii. Suprafetele pentru comparabilele selectate variaza intre 420 – 3100 mp, cu preturi de listare a comparabilelor selectate cuprinse intre 80 – 320 euro/mp.

Tab. 3.3.1. Statistici de piata pentru teren

Informatii	Proprietatea evaluata	Aria de piata analizata (5 proprietati)		
		mediana	minim	maxim
Pret oferta/vanzare (€)	--	240,000	86,000	742,400
Pret (€/mp)	--	205	80	320
Suprafata teren (mp)	2,240.00	2,320	420	3,100
Fronti stradal	29.47	9	4	27
Utilitati generale	electricitate	toate	toate	toate

Sursa: Advisory Partner

Pentru analiza celei mai bune utilizari a terenului au fost analizate ofertele de apartamente in cladiri noi si case unifamiliale construite dupa 2020.

Numarul ofertelor pentru proprietati de tip apartament in imobile construite dupa 2020 este relativ scazut in apropiere de centrul localitatii si zona mediana, dar nu exista oferte in zona apropiata de locatia proprietatii evaluate. Pretul de oferta raportat la suprafata

utila variaza intre 1000 – 2000 euro/mp/Au. Pretul mai mic este pentru proprietati care sunt la o distanta mai mare de centrul localitatii in zonele periferice, pretul mai mare pentru zona centrala si mediana. Un impact asupra pretului il are si dimensiunea balcoanelor si teraselor. Pretul de oferta de 1000 si 2000 euro/mp/Au sunt extremitatile din piata, preturile in medie variaza intre 1200 – 1600 euro/mp/Au. Variatia pretului fata de pretul mediu este relativ scazuta, fapt care indica mai degraba ca piata este echilibrata si asteptarile vanzatorilor sunt corelate foarte bine cu asteptarile cumparatorilor.

La data evaluarii se dezvolta un ansamblu nou in zona periferica, langa Prahova Value Center, Pleiades Residence dezvoltat de Prime Kapital. Tipul predominant al apartamentelor noi construite oferite spre vanzare sunt de 2 – 3 camere cu suprafete cuprinse intre 46 – 70 mp suprafata utila pentru garsoniere si apartamente de 2 camere. Au fost observate in zona cateva imobile de tip rezidential multifamilial in dezvoltare, care au termen de livrare 2022 - 2023.

3.4. Analiza celei mai bune utilizari

In vederea estimarii valorii de piata a proprietatii, care prevede estimarea valorii de piata la cea mai buna utilizare a terenului liber si construit.

Cea mai buna utilizare conform art. 30.4, SEV 104, Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022 este definita astfel:

„Valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. *Cea mai buna utilizare (CMBU)* este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila fizic, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere”.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- utilizarea sa fie posibila fizic prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul de urbanism, precum si posibilitatea schimbarii acestor constrangeri;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare.

In analiza CMBU sunt aplicate patru teste: *permisa legal, fizic posibila, fezabila financiar, maxim productiva*. Cele patru teste sunt aplicate pentru CMBU a *terenului considerat liber* si pentru *terenul considerat construit*.

Determinarea celei mai bune utilizari, este rezultatul analizelor de piata si reprezinta o opinie si nu un fapt. In practica evaluarii, conceptul celei mai bune utilizari, reprezinta premisele pe care se bazeaza valoarea. In contextul pretului cel mai probabil de vanzare (valoarea de piata), alt termen pentru a reflecta cea mai buna utilizare, poate fi probabilitatea de utilizare.

Analiza celei mai bune utilizari ia in considerare acele utilizari, care sunt legal permise or probabile, fizic posibile, fezabile financiar si maxim profitabile. Analiza CMBU a fost realizata pe baza certificatului de

Tab. 3.3.2. Statistici de piata pentru apartamente

Informatii	Aria de piata analizata (10 proprietati)		
	medie	minim	maxim
Pret oferta/vanzare (€)	71,364	25,000	105,000
Pret (€/mp) _Au	1,352	1,000	1,981
Numar camere	2	1	3
Suprafata utila (mp)	54	25	68
An construire	2021	2020	2021
Etaj / Nivel	intermediar	parter	intermediar
Compartimentare	decomandat	semidec.	decomandat
Calitate finisaje	nou	nou	nou

Sursa: Estimari Advisory Partner

urbanism. Nu a fost prezentata documentatie de urbanism (un PUD sau PUZ) recent, care sa permita o dezvoltare (un CUT) mai mare decat cel existent.

Utilizarile posibile au fost analizate doar din perspectiva utilizarii curente, a dezvoltarilor posibile specificate in certificatul de urbanism si dezvoltarile vecinatatilor proprietatii, de unde reiese ca zona permite dezvoltarea mixta (rezidential, comercial, activitati nepoluante). Zona invecinata este formata din dezvoltari rezidentiale individuale, multifamiliale si spatii comerciale cu deschidere la arterele principale. Conform certificatului de urbanism in zona de proximitate coeficientii urbanistici sunt POT intre 50%, CUT 1.5, regim de inaltime maxim admis P+2E.

In ceea ce privesc posibilitatile fizice si topografice terenul este plan si beneficiaza de toate utilitatile la limita proprietatii si electricitate pe teren. Nu au fost efectuate testele de sol, cu toate acestea, in urma inspectiei noastre fizice, proprietatea pare a fi potrivita pentru dezvoltarile de tip activitati profesionale, rezidential unifamilial si multifamilial. Subiectul are acces facil prin doua artere principale. Toate cele de mai sus indica posibilitatea dezvoltarii rezidentiale.

La data evaluarii terenul este inchiriat catre Municipiul Ploiesti ca proprietate de utilitate publica in baza legii nr. 165/2013, astfel analiza CMBU se face in ipoteza utilizarii terenului pentru inchiriere si dezvoltarea unui ansamblu rezidential, conform coeficientilor urbanistici permisi, in ipoteza ca terenul nu are restrictii de utilizare. Ipotezele pentru testarea celei mai bune utilizari in vederea inchirierii sunt greu de fundamentat cu date de piata relevante si cantitative. La data evaluarii este greu de estimat cererea pe piata si care ar fi orizontul de timp necesar pentru inchirierea pe piata libera a terenului. Pentru dezvoltarea rezidentiala multifamiliala nu exista un proiect, astfel in analiza a fost analizat doar potentialul maxim al parametrilor urbanistici permisi la data evaluarii. Astfel cea mai buna utilizare a fost testata calitativ si doar din perspectiva tipului de dezvoltari permise.

Criteriu	Inchirierea terenului	Dezvoltare rezidentiala multifamiliala
Utilizarea terenului (tinand cont de retrageri) POT	2240 mp – 100%	1120 mp – 50%
CUT Aria construita desfasurata	Fara constructii, teren liber	3360 mp conform certificat de urbanism, Greu de estimat cu exactitate aria construita desfasurata in lipsa unui proiect, care sa tina cont de toate prevederile urbanistice, precum retrageri, inaltimea maxima pe diverse laturi, etc.
Cost dezvoltare	0 eur	Cca. 658 euro/mp
Pret vanzare/ chirie	Chirie 0.15 – 0.66 euro/mp/ luna	Pret vanzare 1300 – 1500 euro/mp/util
Perioada vanzare/ inchiriere	Greu de estimat cererea pentru locatia terenului evaluat, ofertele analizate au o perioada de expunere de peste 1 an	3 ani de la finalizarea proiectului (durata estimata a proiectului de la achizitia terenului pana la finalizarea vanzarii 5 ani)

Modelul pentru inchirierea terenului este prezentat in anexa 2. Modelul pentru dezvoltarea rezidentiala multifamiliala este prezentat in anexa 2.

Avand in vedere rezultatul analizei, locatia, caracteristicile zonei, a proprietatii si fezabilitatea financiara, este rezonabil sa concluzionam ca cea mai buna utilizare pentru aceasta proprietate este dezvoltarea rezidentiala, drept urmare **teren liber de constructii/ amenajari**.

3.5. Abordarea prin piata

Estimarea valorii terenului se va realiza aplicand tehnici calitative de analiza a elementelor de comparatie. In evaluarea terenului s-a tinut cont de cea mai buna utilizare a acestuia. Analiza fiecarei comparabile va evidentia factorii care exercita o influenta asupra pretului de oferta/ vanzare. Aceasta tehnica stabileste valoarea pe baza analizei activelor asemanatoare (dar nu identice) utilizand cateva caracteristici a bunurilor ca baza de comparatie. In cadrul tehnicii preturile comparabilelor sunt ajustate pentru a reflecta diferentele dintre fiecare bun comparabila si bunul subiect. Ajustarea se aplica pentru caracteristicile identificate ale bunului pe care participantii de pe piata le considera a fi importante pentru fundamentarea pretului.

Diferenta in conditiile de vanzare si conditiile de piata conduc la necesitatea aplicarii unor ajustari specifice tranzactionarilor. Ajustarile specifice tranzactionarii se refera la drepturile de proprietate transferate, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa achizitie si conditiile de piata. Caracteristicile cu influenta asupra pretului sunt localizarea, caracteristicile fizice, existenta constructiilor demolabile pe teren in cazul evaluarii terenurilor, zonarea, coeficientii de urbanism etc., specifice fiecarui bun in parte.

La compararea proprietatilor supuse evaluarii cu proprietati comparabile similare, criteriul de comparare a fost unitatea de masura unitara pret/mp. Pentru ajustarea pretului terenului pretul de oferta a fost impartit la suprafata terenului, pentru a ajunge la unitatea de masura. Unitatea de masura pentru fiecare comparabila a fost ajustata tinand cont de caracteristicile proprietatii subiect evaluate. Fiecare comparabila a fost ajustata tinand cont de caracteristicile bunului subiect evaluat.

Ajustarile au fost facute la preturile unitare ale comparabilelor pe baza unui clasament calitativ pentru indicile de atractivitate pentru cumparatorul potential, acordanduse un punctaj de calitate pentru proprietatea subiect si comparabile folosind calificative excelenta, buna, medie, satisfacatoare si slaba. Pentru a obtine un sistem de ajustare cantitativa fiecarui calificativ ia fost atribuit un scor respectand urmatorul algoritim:

~ Excelenta	50
~ Buna	40
~ Medie	30
~ Satisfacatoare	20
~ Slaba	10

Dupa atribuirea calificativelor pentru proprietatea subiect si comparabile se selecteaza combinatia de ponderi alocate pentru caracteristicile analizate care genereaza cea mai mica abatere standard pentru pretul de vanzare/ oferta pe unitate de masura si este cea care va conduce la cea mai buna estimare a valorii proprietatii subiect. Valoarea estimata ajustata pe unitate de masura a fost ulterior aplicata la suprafata totala, pentru a obtine valoarea finala a proprietatii evaluate. Comparabilele selectate, la data evaluarii, sunt prezentate in anexa 9.

Asa cum arata datele din piata, valoarea terenului aferent proprietatii este influentata cel mai mult de distanta pana in centrul civic, accesul spre amplasament si suprafata loturilor, conform estimarilor din anexa 1. Au fost selectate comparabile care au putut fi identificate dupa locatie/adresa pe harta. Tinand cond de scopul raportului de verificare, nu au fost contactati cei care au postat anunturile, pentru a nu fi influentat de datele disponibile ulterioare datei evaluarii. Pentru comparabilele care sunt oferte a fost aplicata o ajustare de -10%, care a fost estimata analizand informatiile existente la data evaluarii. Timpul de expunere in piata pentru Ploiesti a crescut fata de perioada anterioara pana la peste 18 luni. Din analiza de piata a reiesit ca exista in zona un numar mare de terenuri libere, si faptul ca au un timp ridicat de expunere pe piata.

In baza informatiilor disponibile despre comparabile abaterea standard pentru rezultat este de 34.87 euro. Aceasta abatere este influentata de calitatea informatiilor disponibile pentru fiecare oferta listata si diferentelor identificate a caracteristicilor proprietatilor similare oferite spre vanzare, si faptul ca asteptarile vanzatorilor exced asteptarile cumparatorilor.

Valoarea de piata a terenului in ipoteza ca este liber de constructii/amenajari si nu are restrictii de utilizare si tranzactionare, estimata prin abordarea prin piata este, rotund:

403.000 euro [1.994.447 lei]

Valoarea terenului in ipoteza mentinerii restrictiilor de utilizare a terenului conform urmatoarelor:

- ~ Chiria contractuala de 3400 lei/ luna pentru perioada contractuala ramasa pana la expirarea contractului septembrie 2024;
- ~ Reinoirea contractului in conditiile legii 165/2013, Art. 45(6^1): In perioada mentinerii afectatiunii de interes public, noul proprietar beneficiaza de plata unei chirii, care se stabileste in functie de valoarea imobilului prin raportare la grila notariala valabila la data incheierii sau prelungirii contractului de inchiriere; si Art. 45(6^2): Cuantumul anual al chiriei nu poate depasi 4% din valoarea terenului, stabilita conform alin. (6^1).
- ~ Pretul terenului euro/mp conform grilei notariale pentru 2022 este 161 euro/mp (anexa 10).
- ~ Chiria maxima estimata conform grilei notariale pentru perioada aprilie 2022 – septembrie 2024: 161 euro/mp * 2240 mp * 4% = 14,425.6 euro/an (1202 euro/luna = 5949.36 lei/luna).
- ~ Data expirarii restrictiei de utilizare conform Dispozitiei nr. 1076/8.02.2019 este: 7.02.2029.

Data	03/22	03/23	03/24	03/25	03/26	03/27	03/28	03/29
	0	1	2	3	4	5	6	7
Chiria contractuala pana in sep 2024	3,400	3,400	3,400					
Chiria dupa expirarea contractului pana la expirarea restrictiei de utilizare 8.02.2029					5,949	5,949	5,949	5,949
Chiria contractula in euro/luna	687	687	687		1,202	1,202	1,202	1,202
Chiria contractula in euro/an	8,244	8,244	8,244	11,335	14,426	14,426	14,426	14,426
Chiria contractula in lei/an	40,800	40,800	40,800	56,096	71,392	71,392	71,392	65,443
Rata de actualizare (pt venit in lei)	7.47%							
Factor de actualizare	1.0000	0.9305	0.8658	0.8056	0.7496	0.6974	0.6489	0.6038
Chirie actualizata, lei	40,800	37,963	35,323	45,189	53,512	49,791	46,329	39,515
Chirie actualizata totala apr 2022 – feb 2029, lei				307,624				
Chirie actualizata totala, euro				62,159				
Valoarea terenului, euro				403,000				
Rata de crestere				1.40%				
Rata de capitalizare (pt euro)				3.39%				
Chiria estimata anuala neta, eur				13,658				
Chiria estimata lunara neta, euro				1,138				
Nr luni pana la expirarea perioadei de utilizare curenta				83				
Chiria estimata totala pana la expirarea perioadei				96,466				
Pierdere de valoare cauzata de restrictia de utilizare				(32,307)				
Valoarea teren in ipoteza restrictiei de utilizare legala				370,693				

Deoarece, terenul nu are un potential de generare de venituri, nefiind amplasat intr-o zona cu potential comercial, chiria estimata anuala neta pentru valorificarea valorii de piata a terenului in ipoteza unui drept de proprietate deplin si fara restrictii de utilizare a fost estimata prin formula: Chiria = Valoare x Rata de capitalizare.

Pierdere din valoare cauzata de restrictia de utilizare, prin plafonarea nivelului maxim al chiriei, poate influenta valoarea terenului afectat de restrictia de utilizare, functie de diferenta dintre chiria contractuala si chiria estimata anuala din valoarea de piata a terenului cu drept de proprietate si utilizare neafectat.

In estimarea cuantumului pierderii din valoare a terenului ca efect al restrictiilor de utilizare existente, nu a fost luat in considerare costul eliberarii de amenajari (lucrurile de investitie), al terenului deoarece conform art. 9.2. din contractul de inchiriere „toate lucrurile de investitii efectuate vor ramane in proprietatea locatarului”.

Astfel, tinand cont de restrictiile de utilizare conform cu prevederile legale si contractuale, a fost estimata valoarea terenului de, rotund:

371.000 euro [1.836.079 lei]

4. Reconcilierea si opinia asupra valorii

Abordarea prin cost nu a fost aplicata deoarece nu este adecvata cu tipul bunului evaluat.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata deoarece acest tip de proprietate nu are o piata foarte activa de inchiriere. Abordarea prin venit se aplica atunci cand capacitatea activului de a genera venit reprezinta cel mai important element care influenteaza valoarea, din perspectiva unui participant pe piata aceasta fiind potential generatoare de venit. In urma analizei pietei pentru inchirierea de terenuri libere a fost observat ca proprietatile oferite spre inchiriere au o perioada lunga de expunere, fapt care indica ca cererea pentru inchirierea terenurilor libere nu este o piata activa si se inchiriaza ocazional. Mai mult de atat in urma analizei pietii de inchiriere pentru terenuri a fost observat ca terenurile oferite spre inchiriere au potential comercial sau industrial. Luand in considerare ca terenul evaluat este amplasat intr-o zona rezidentiala, adecenta, cu drum de acces cu sens unic, nu a fost identificat un potential comercial si prin urmare un potential interes pentru inchiriere.

Pentru estimarii valorii proprietati a fost aplicata abordarea prin piata. Abordarea prin piata este cea mai adecvata abordare pentru estimarea valorii de piata a bunurilor. La baza abordarii prin piata sta principiul substitutiei care arata ca atunci cand pe piata sunt disponibile mai multe bunuri similare sau comparabile, cele cu pretul cel mai mic vor avea cea mai mare cerere si cea mai mare raspandire, ceea ce inseamna ca un cumparator nu va plati pentru un bun un pret mai mare decat pentru altul care este la fel de atractiv. Tinand cont de faptul ca valoarea este creata mai degraba in mintea si de perceptia celor care formeaza piata, in urma analizei efectuate au fost identificate caracteristicile care influenteaza decizia de cumparare specifica bunului subiect. Asa cum arata datele din piata, valoarea terenului evaluat este influentata cel mai mult de localizare si anume de distanta pana in centrul civic a localitatii, de accesul spre locatie si suprafata loturilor.

In procesul de estimare a valorii terenului din strada Cumpatul 5B, in vederea achizitiei acestuia de catre Municipiul Ploiesti, au fost analizati factorii care afecteaza valoarea acestuia, astfel, tinand cont de faptul ca restrictiile de utilizare existente au survernit ca urmare a utilizarii terenului de catre Municipiului Ploiesti, inclusiv amenajarile de pe teren au fost efectuate de catre Municipiul Ploiesti, precum si prevederile legii nr. 165/2013, Art. 45(8), care preved ca „in situatia in care, in perioada prevazuta la alin. (1), imobilul nu mai este necesar activitatilor de interes public, obligatia mentinerii afectatiunii inceteaza de drept”, din care reiese ca decizia privind mentinerea restrictiei de utilizare ii apartine Municipiului Ploiesti.

Luand in considerare calitatea datelor de intrare colectate in urma analizei, valoarea proprietatii a fost considerata cea obtinuta in ipoteza ca terenul este liber de constructii/amenajari si nu are restrictii de utilizare si tranzactionare, astfel valoarea proprietatii este, rotund:

403.000 euro [1.994.447 lei]

- ~ Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in raportul de evaluare si este valabila in conditiile economice si juridice precizate in raport.
- ~ Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.
- ~ Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea proprietatii.
- ~ Valoarea este o estimare.

ANEXA

Anexa 1:	Abordarea prin piata.....	24
Anexa 2:	CMBU.....	26
Anexa 3:	Estimarea ratei de actualizare pentru inchirierea terenului, lei.....	28
Anexa 4:	Estimarea ratei de actualizare pentru inchirierea terenului, euro.....	29
Anexa 5:	Estimarea ratei de actualizare pentru dezvoltarea terenului	30
Anexa 6:	Poze proprietate.....	31
Anexa 7:	Comparabile chirii pentru terenuri libere	33
Anexa 8:	Comparabile pentru vanzarea apartamentelor noi.....	35
Anexa 9:	Comparabile pentru teren.....	36
Anexa 10:	Anexa 70 din grila notarilor (studiul pentru 2022).....	43
Anexa 11:	Actele proprietatii	44
	Documentatia cadastrala.....	
	Certificat de nomenclatura stradala si adresa.....	
	Proces verbal de punere in posesie.....	
	Certificat de urbanism.....	
	Dispozitia nr. 1076.....	
	Contract inchiriere.....	

Anexa 1_Abordarea prin piata

TEREN									
Suma informatiei		my. argus.me		my. argus.me		Raport Gama RE		Raport AEC Consulting	
Suprafata (mp)		2,240.00		3,100.00		2,320		3,000	
Deschiderea (m)		29.47		8		547		26.71	
13.									
0 Pret litare (eur/mp)									
1 TIPUL TRANZACTIEI		evaluare		€ 128		€ 205		€ 320	
factor ajustare		oferta		-10%		-10%		oferta	
pret ajustat (EUR/mp)		€ 13		€ 113		€ 20		-10%	
2 DATA TRANZACTIEI		Sep-21		Aug-21		Mar-22		Mar-22	
factor ajustare		0%		0%		0%		0%	
pret ajustat (EUR/mp)		€ 0		€ 0		€ 0		€ 0	
3 CONSTRUCTII DEMOLABILE		nu		da		da		nu	
Suprafata constructiei		0		90		100		0	
costul demolarii (total)		€ 0		€ 2,813		€ 3,126		€ 0	
pret ajustat (EUR/mp)		€ 113		€ 184		€ 222		€ 288	
3 LOCALIZARE		Str. Mircea cel Batran		Str. Traian Vuia nr. 13		str. Mihai Eminescu nr.25 Independentiei		Str. Arcasi nr. 15 Buna Vestire	
Cartier/ zona		0%		Buna		40		Buna	
punctaj calitate		40		0.00		0.00		0.00	
punctaj ponderat		0.00		0.00		0.00		0.00	
ajustare		0.00		0.00		0.00		0.00	
Distanța pana in centrul civic		1801 - 1950 m		2251 - 2400 m		1951 - 2100 m		1650 - 1800 m	
punctaj calitate		Buna		Slaba		Medie		Excelenta	
punctaj ponderat		24.80		6.20		31.00		18.60	
ajustare		+		-		+		-	
4 CARACTERISTICI FIZICE		2240		3100		547		2320	
Suprafata		Satisfacatoare		Slaba		Excelenta		Satisfacatoare	
punctaj calitate		20		10		50		50	
punctaj ponderat		1.80		0.90		4.50		1.80	
ajustare		+		+		-		0	
Acces		sens dublu, adiacent		sens dublu, artera principala		deschidere cu sens unic spre artera principala		sens dublu, adiacent	
punctaj calitate		Slaba		Buna		Medie		Satisfacatoare	
punctaj ponderat		2.90		11.60		5.80		5.80	
ajustare		-		-		-		-	
100%		29.50		18.70		41.30		38.60	
Punctaj ponderat total		6.11		6.05		4.46		7.46	
Pret oferta/mp/punct ponderat		180.00 (rotund, 0.1 decimale)		403.000 (rotund, 3 decimale)		164.65		164.65	
Pret mediu oferta/mp/punct		403.000 (rotund, 3 decimale)		178.62		131.63		220.10	
Valoare estimata a proprietatii subiect/eur		180.00 (rotund, 0.1 decimale)		114.24		252.30		194.26	
Valoare estimata a proprietatii subiect/eur		403.000 (rotund, 3 decimale)		0.009		0.369		0.369	
Valoare estimata ajustata a proprietatii subiect/mp		86.87		34.87		86.87		34.87	
Pret estimat pentru comparabile		86.87		34.87		86.87		34.87	
Diferenta % intre pretul estimat si oferta		86.87		34.87		86.87		34.87	
Abaterea standard pt pret oferta/mp/dupe ajustariile aferente tranzactionarii		86.87		34.87		86.87		34.87	
Abaterea standard pt pret oferta/mp/dupe toate ajustariile		86.87		34.87		86.87		34.87	

Atribuirea calificativelor a fost realizata conform algoritmului prezentat in tabelul urmator:

Element de comparatie	Calitatea				
	Exelenta 50	Buna 40	Medie 30	Satisfacatoare 20	Sleaba 10
Distanta pana in centrul civic	1650 - 1800 m	1801 - 1950 m	1951 - 2100 m	2101 - 2250 m	2251 - 2400 m
Suprafata (mp)	420 - 956	957 - 1492	1493 - 2028	2029 - 2564	2565 - 3100
Acces	dubla, deschidere la artere principale	dubla cu sens dublu, adiacent sau 1 deschidere cu sens dublu, artera principala	dubla cu sens unic, adiacent sau 1 deschidere cu sens unic spre artera principala	1 deschidere cu sens dublu adiacent	adiacent, 1 deschidere, sens unic sau prin alee servitute

Ajustarea pentru constructiile existente pe teren:

- ~ Cost demolare si carare moloz: 130 lei/mp fara TVA: 154.7 lei/mp
- ~ Calcul cost demolare total, C_2: 90 mp constructie x 154.7 lei/mp demolare / 4.949 lei/eur = 2813 eur
- ~ Calcul cost demolare/ mp/ teren pentru C_2: (420 mp x 184 eur/mp + 2813 euro)/ 420 mp =191 eur/mp
- ~ Calcul cost demolare total, C_3: 100 mp constructie x 154.7 lei/mp demolare / 4.949 lei/eur = 3126 eur
- ~ Calcul cost demolare/ mp/ teren pentru C_3: (547 mp x 222 eur/mp + 3126 eur0)/ 547 mp = 228 eur/mp

Anexa 2_ CMBU

@ In ipoteza dezvoltarii rezidentiale multifamiliale

~ Etapele procesului de analiza:

- Estimarea costului de construire si a amenajarilor.
- Estimarea pretului de vanzare (cap. 3.3 din raport).
- Estimarea valorii terenului.

Data evaluării: 30.03.2022 / Curs la data evaluării: 4,9490 lei/EUR
Cost de corectie pentru distanta transport: 1,000 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 1,000 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

Index	Simbol	Descriere subsistem constructiv	UM	Cost unitar catalog (lei/UM)	Indice actualizare	Coefficient corectie distanta transport	Coefficient corectie manopera	Cost unitar indoxat si corectat (cu TVA)	Cost unitar de nou indoxat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Stara Fizica	Cantitate	Cost de constructie nou (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa informatiei	Pagina sursa
				1	2	3	4	5 = 1x2x3x4	6	7	8	9 = 6x8	10	11 = 9x10/100	12 = 9-11	13	14
1	ISSUBAUTO	Infrastructura cu subsol parcare	mp zona subsol	1.360,9	1.6092	1,000	1,000	2.189,96	1.840,30	FB	1120	2.061.139,09	100	2.061.139,09	0,00	3	18
2	SUPRAP5EB	Structura cladire din beton armat si scara din beton armat	mpAd	482,2	1.5564	1,000	1,000	756,06	643,75	FB	3360	2.162.993,17	100	2.162.993,17	0,00	3	25
3	ZBCA2489	Inchideri perimetrale la structuri pe cadre de beton din zidarie	mpAd	135,2	2.5573	1,000	1,000	345,75	290,54	FB	3360	976.226,71	100	976.226,71	0,00	3	26
4	COMPBCAZ	Compartimentari interioare la structuri pe cadre de beton din zidarie	mpAd	54,0	1.1947	1,000	1,000	64,51	54,21	FB	3360	182.156,61	100	182.156,61	0,00	3	29
5	EL380V-1E	Instalatie electrica alimentare lifturi-camera troiu pt 8 stali	buc	228,5	1.3475	1,000	1,000	307,90	258,74	FB	8	2.069,94	100	2.069,94	0,00	3	27
6	FGARAJSUB	Finisaj interior parcare	mp zona subsol	183,7	1.8861	1,000	1,000	348,48	291,16	FB	1120	326.095,60	100	326.095,60	0,00	3	18
7	ELPARCARI	Instalatie electrica	mp zona subsol	44,1	1.9671	1,000	1,000	86,75	72,90	FB	1120	81.646,22	100	81.646,22	0,00	3	18
8	VVPARCARI	Instalatie ventilatie	mp zona subsol	32,6	2.4213	1,000	1,000	78,93	66,33	FB	1120	74.291,18	100	74.291,18	0,00	3	18
9	FOBFS	Finisaj interior obisnuit	mpAd	944,3	1.9291	1,000	1,000	1.821,65	1.530,80	FB	3360	5.143.479,90	100	5.143.479,90	0,00	3	137
10	TERNE	Terasa necirculabila	mp terasa	462,1	1.4195	1,000	1,000	655,95	551,22	FB	1120	617.365,60	100	617.365,60	0,00	3	137
11	ELINGR	Instalati electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi	mpAd	84,8	1.8204	1,000	1,000	154,37	129,72	FB	3360	435.868,01	100	435.868,01	0,00	3	137
12	INVCONV	Instalati incalzire	mpAd	110,6	1.4553	1,000	1,000	161,25	135,50	FB	3360	455.296,32	100	455.296,32	0,00	3	137
13	INCELF5	Centrale de incalzire	mpAd	157,6	1.2733	1,000	1,000	200,67	168,63	FB	3360	566.603,52	100	566.603,52	0,00	3	137
14	CALAWC	Cada-levoar+wc obisnuite	buc	4.921,2	1.1511	1,000	1,000	5.664,79	4.760,33	FB	30	142.809,92	100	142.809,92	0,00	3	137
15	FTERMO10	Finisaj termosistem la fatada (polistiren expandat de 10 cm - scodu)	mp fatada	251,6	1.9934	1,000	1,000	501,54	421,46	FB	562	236.960,75	100	236.960,75	0,00	3	137
16	DUSLAWC	Dus+levoar+wc obisnuite	buc	2.511,3	1.9393	1,000	1,000	4.870,16	4.062,57	FB	20	81.851,50	100	81.851,50	0,00	3	137
TOTAL FISA (CMB)									530.209,16								
													Cost nou brut (lei)		13.546.844,03		
													Cost nou brut, rotund		€ 2.737,000		

Centralizator venituri si costuri dezvoltare Str. Cumpatul nr. 5B

Suprafata teren: 2,240.0 m²
POT (50%): 1,120.0 m²
CUT (1.5): 3,360.0 m²
Regim inaltime: P+2E

1.0 Venit total brut

1.01 Apartamente	€ 1,450	x	2,856 m ² =	4,141,200
1.02 Parcare subsol	€ 10,000	x	45 sp =	450,000
1.03 Total venit rezidential				4,591,200

1.1 Venit net

4,591,200

1.2 Venit total net

rotund

2 decimale

4,591,200
= **4,591,200**

2.0 Cost dezvoltare estimat

Costuri directe		2,737,000	
Costuri amenajari exterioare	2.00% din costul total brut	54,740	
		2,791,740	95.3%

3.0 Marketing

3.1 Marketing @	3.00% din venit total brut	137,736	4.7%
3.2 Comision agentie @	0.00% din venit total brut	-	
3.3 Cost showroom	0.00% din venit total brut	-	
		137,736	

4.0 Cost total dezvoltare

rotund **2,929,480** 100%

(EUR)						
Data	Mar-22	Mar-23	Mar-24	Mar-25	Mar-26	Mar-27
	0	1	2	3	4	5
Cost dezvoltare		(1,395,870)	(1,395,870)			
Cheltuieli de marketing		-	(13,774)	(41,321)	(41,321)	(41,321)
Vanzari, %			10%	30%	30%	30%
Venit din vanzari			459,120	1,377,360	1,377,360	1,377,360
Fluxurile de numerar		(1,395,870)	(950,524)	1,336,039	1,336,039	1,336,039
Rata de actualizare	8.63%					
Factor de actualizare		0.9206	0.8475	0.7802	0.7183	0.6612
Fluxuri de numerar actualizate		(1,285,036)	(805,570)	1,042,389	959,622	883,426
Fluxuri de numerar actualizate total		794,831				
Profitul dezvoltatorului	13.57%	397,495				
Cost de elibirare de amenajari		11,000				
Valoare teren		386,336				
Valoare teren		172 €/m ²				

- Estimarea ratei de actualizare este prezentata in anexa 5.

@ In ipoteza inchirierii terenului

(EUR)									
Data	Mar-22	Mar-23	Mar-24	Mar-25	Mar-26	Mar-27	Mar-28	Mar-29	Mar-29
	0	1	2	3	4	5	6	7	Perpetuitate
Rata de crestere, %		0.1%	1.6%	1.6%	1.4%	1.4%	1.4%	1.4%	1.4%
Chiria, euro/luna		1181	1200	1219	1236	1254	1271	1289	1307
Venit potential brut, euro/an		14,174	14,401	14,631	14,836	15,044	15,255	15,468	15,685
Grad de ocupare	60%	8,504	8,641	8,779	8,902	9,026	9,153	9,281	9,411
Cheltuieli	10%	1,417	1,440	1,463	1,484	1,504	1,525	1,547	1,568
Venit efectiv net, euro/an		7,087	7,200	7,316	7,418	7,522	7,627	7,734	7,842
Rata de actualizare	4.79%								
Valoare terminala									
Factor de actualizare		0.9543	0.9107	0.8691	0.8293	0.7914	0.7553	0.7208	0.7208
Venit actualizat		6,763	6,557	6,358	6,152	5,953	5,761	5,574	284,184
Valoare teren	327,303								
Valoare teren	146 €/m ²								
Rata de capitalizare (pt euro)	3.39%								

- Rata de crestere a fost considerata cea estimata de Banca Centrala Europeana: <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2023/html/ecb.pr230203~db79d102a5.en.html>
- Estimarea ratei de actualizare este prezentata in anexa 4.
- Rata de capitalizare a fost estimata astfel: rata de actualizare – rata de crestere pe termen lung.
- Gradul de ocupare a fost estimat tinand cont de perioada de expunere pe piata a ofertelor analizate.
- Deoarece exista foarte putine oferte de inchiriere, cuantumul chiriei a fost estimat analizand ofertele de inchiriere din Ploiest, Buzau, Brasov, Galati, Craiova, Pitesti.

@ Rezultatul analizei CMBU

- ~ In ipoteza dezvoltarii rezidentiale multifamiliale a rezultat o valoare a terenului: 172 eur/mp.
- ~ In ipoteza inchirierii terenului a rezultat o valoare a terenului de: 146 eur/mp.

Anexa 3_ Estimarea ratei de actualizare pentru inchirierea terenului, denominata in lei

Costul Mediu Ponderat al Capitalului		Surse / Note
Rata fara risc	6.06%	Titluri de stat, 10 ani, lei, 24/10/30, Ministerul finantelor
Prima de risc de piata de capital	4.24%	Aswath Damodaran website (Stem University). Ultima actualizare ianuarie 2022
Beta factor	0.41	Beta neindatorat pentru sectorul Real Estate (Operations & Services) pentru Europa. Aswath Damodaran website (Stem University). Ultima actualizare ianuarie 2022
Beta relevered	0.73	Beta indatorat pentru sectorul Real Estate (Operations & Services) pentru Europa. Aswath Damodaran website (Stem University). Ultima actualizare ianuarie 2022
Costul capitalurilor proprii preliminar	9.2%	Cost Capital propriu = Rata fara risc + (Beta x Prima de risc de piata de capital)
Risc de tara - Romania	0.00%	Inclus in rata fara risc
Costul capitalurilor proprii nominal selectat	9.16%	
Costul cap. proprii nominal selectat (rotund)	9.20%	
Costul datoriei	6.69%	Costul datoriei a creditelor in lei la data evaluarii, BNR
Rata de impozitare	16.00%	Conform cu rata de impozitare curenta
Costul datoriei dupa impozitare	5.62%	
Structura capitalului		
Capitaluri proprii	52.29%	Structura capitalului a companiilor din domeniul Real Estate (Operations & Services)
Datorii	47.71%	
CMPC		
	Costul Capitalului	Structura capitalului (pondere)
Capitaluri proprii	9.2%	52.3%
Datorii	5.6%	47.7%
CMPC		7.5%
CMPC selectat (rotund)		7.5%

Anexa 4_ Estimarea ratei de actualizare pentru inchirierea terenului, denominata in euro

Costul Mediu Ponderat al Capitalului		Surse / Note															
Rata fara risc	3.78%	Titluri de stat, 10 ani, euro, XS2434895806, +325bps vs Mid Swaps, +376.80bps vs DBR 0 02/15/32, Ministerul finantelor															
Prima de risc de piata de capital	4.24%	Aswath Damodaran website (Stem University). Ultima actualizare ianuarie 2022															
Beta factor	0.41	Beta neindatorat pentru sectorul Real Estate (Operations & Services) pentru Europa. Aswath Damodaran website (Stem University). Ultima actualizare ianuarie 2022															
Beta relevered	0.73	Beta indatorat pentru sectorul Real Estate (Operations & Services) pentru Europa. Aswath Damodaran website (Stem University). Ultima actualizare ianuarie 2022															
Costul capitalurilor proprii preliminar	6.9%	Cost Capital propriu = Rata fara risc + (Beta x Prima de risc de piata de capital)															
Risc de tara - Romania	0.00%	Inclus in rata fara risc															
Costul capitalurilor proprii nominal selectat	6.88%																
Costul cap. proprii nominal selectat (rotund)	6.90%																
Costul datoriei	2.97%	Costul datoriei a creditelor in euro la data evaluarii, BNR															
Rata de impozitare	16.00%	Conform cu rata de impozitare curenta															
Costul datoriei dupa impozitare	2.49%																
Structura capitalului																	
Capitaluri proprii	52.29%	Structura capitalului a companiilor din domeniul Real Estate (Operations & Services). Aswath Damodaran website (Stem University). Ultima actualizare															
Datorii	47.71%																
CMPC																	
		<table><tr><td>Costul Capitalului</td><td>Structura capitalului (pondere)</td><td>Costul Capitalului Total</td></tr><tr><td>Capitaluri proprii</td><td>6.9%</td><td>52.3%</td><td>3.6%</td></tr><tr><td>Datorii</td><td>2.5%</td><td>47.7%</td><td>1.2%</td></tr><tr><td>CMPC</td><td></td><td></td><td>4.8%</td></tr></table>	Costul Capitalului	Structura capitalului (pondere)	Costul Capitalului Total	Capitaluri proprii	6.9%	52.3%	3.6%	Datorii	2.5%	47.7%	1.2%	CMPC			4.8%
Costul Capitalului	Structura capitalului (pondere)	Costul Capitalului Total															
Capitaluri proprii	6.9%	52.3%	3.6%														
Datorii	2.5%	47.7%	1.2%														
CMPC			4.8%														
CMPC selectat (rotund)		4.8%															

Anexa 5_ Estimarea ratei de actualizare pentru dezvoltarea terenului, denominata in euro

Costul Mediu Ponderat al Capitalului		Surse / Note
Rata fara risc	3.78%	Titluri de stat, 10 ani, euro, XS2434895806, +325bps vs Mid Swaps, +376.80bps vs DBR 0 02/15/32, Ministerul finantelor
Prima de risc de piata de capital	4.24%	Aswath Damodaran website (Stem University). Ultima actualizare ianuarie 2022
Beta factor	1.60	Beta total neindatorat pentru sectorul Real Estate (General/Diversified) pentru Europa. Aswath Damodaran website (Stem University). Ultima actualizare ianuarie 2022
Beta relevered	2.82	Beta total indatorat pentru sectorul Real Estate (General/Diversified) pentru Europa. Aswath Damodaran website (Stem University). Ultima actualizare ianuarie 2022
Costul capitalurilor proprii preliminar	15.8%	Cost Capital propriu = Rata fara risc + (Beta x Prima de risc de piata de capital)
Risc de tara - Romania	0.00%	Inclus in rata fara risc
Costul capitalurilor proprii nominal selectat	15.75%	
Costul cap. proprii nominal selectat (rotund)	15.80%	
Costul datoriei	2.97%	Costul datoriei a creditelor in euro la data evaluarii, BNR
Rata de impozitare	16.00%	Conform cu rata de impozitare curenta
Costul datoriei dupa impozitare	2.49%	
Structura capitalului		
Capitaluri proprii	46.25%	Structura capitalului a companiilor din domeniul Real Estate (General/Diversified). Aswath Damodaran website (Stem University). Ultima actualizare ianuarie 2022
Datorii	53.75%	
CMPC		
	Costul Capitalului	Structura capitalului (pondere)
Capitaluri proprii	15.8%	46.2%
Datorii	2.5%	53.8%
CMPC		8.6%
CMPC selectat (rotund)		8.6%

Anexa 6_ Poze proprietate





Anexa 8_ Comparabile pentru vanzarea apartamentelor noi

Localizare	Pret, euro	Euro/mp	Dp	Suprafata	Descriere	Anunt
Ploiesti (PH)	78,000	1238	Apartment	63	2021, etaj 4, 63 mp., cf. 1, decomandat	Zona rezidentiala Apartament construit Proprietar +40722422882 28/09/2021
Malu Roșu, Ploiesti (PH)	58,500	1009	Studio	58	2021, etaj 4, 58 mp., decomandat	Vand garsoniera in Malu Rosu foarte s Proprietar +40732349878 28/12/2021
Albert, Ploiesti (PH)	100,000	1471	Apartment	68	2020, etaj 5, 68 mp., decomandat	vanzare apartament 2 camere, bloc nc Proprietar +40724782683 16/12/2021
Cantacuzino, Ploiesti (PH)	70,000	1296	Apartment	54	2020, etaj 2, 54 mp., decomandat	Vand apartament 2 camere zona Cant Proprietar +40720922154 23/02/2022
Nord, Ploiesti (PH)	79,500	1472	Apartment	54	2021, etaj 1, 54 mp., decomandat	Oferta !!!Apartment 2 camere mobilat Proprietar +40726567533 14/01/2022
Hipodrom, Ploiesti (PH)	66,000	1245	Apartment	53	2021, 2/9, 53 mp., cf. 1, decomandat	Apartment 2 camere, scara B, nr 5, sit Dezvoltator +40767708916 07/12/2021
Ploiesti (PH)	25,000	1000	Studio	25	2020, parter, 25 mp.	Se ofera spre vanzare garsoniera situat Proprietar +40726934213 11/01/2022
Ploiesti (PH)	85,000	1288	Apartment	66	2020, etaj 2, 66 mp., decomandat	De vanzare apartament cu 3 camere.F Proprietar +40731042210 27/01/2022
Albert, Ploiesti (PH)	70,000	1522	Studio	46	2020, etaj 3, 46 mp.	Vand garsoniera noua in Complex Mrs Proprietar +40745776877 27/10/2021
Nord, Ploiesti (PH)	105,000	1981	Apartment	53	2020, etaj 2, 53 mp., decomandat	Direct de la proprietarConstructia este Proprietar +40765304969 15/11/2021
Median	71,364	1,352				
Mediana	70,000	1,292				

Comparabila 1

[https://myargus.me/properties](#)

ID #6022606

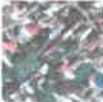


Contacte (1)

+

Mihai Bravu, Ploiești (PH)
388 ZILE PE PIATA | 18/03/2022

Proprietar
+40 721 544 444

390.000 €
(PACHET TOTAL)

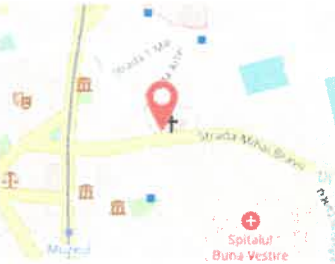
Descriere

Teren 3100 mp Ploiesti - zona centrala

De vanzare teren 3100 mp cu posibilitate de P+4 Terenul are toate utilitatile trase. Pretul este usor negociabil, se accepta si asociere in participatiune. Terenul se afla la 400 m de piata Mihai Bravu, LIDL, Lukoil, Maternitate si la 1.5 km de centrul orasului Ploiesti.

Lokalizare

Mihai Bravu, Ploiești (PH)


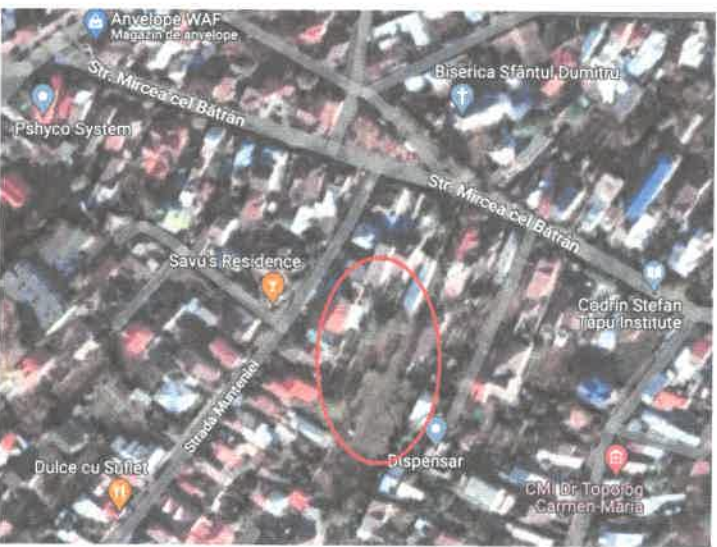


Date proprietate	
Tranzactie:	Vanzare
Tip proprietate:	Teren intravilan
S.teren:	3.100 m²

Eursa

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-3100-mp-ploiesti-zona-centrala-IDfGQ8.html>

Circula

ID #5646763

Ultracentral, Ploiești (PH)
917 ZILE PE PIATA 18/08/2021

86.000 €
initial

Descriere

Teren central in Ploiesti (+casa) -Oportunitate de investiti!

Proprietar, vand teren- zona deosebita, cu deschidere stradala 10ml, pe spate 11ml, ultracentral(include si o casa) zona rezidentiala, cu suprafata de 420mp(zona Boulevard, Restaurant London). Casa renovabila- 90mp, utilitati, intabulare, cadastru. Posibilitate constructie P+2(acord construire Conf. Dir.Urb) .Rog seriozitate!

Localizare

Ultracentral, Ploiești (PH)

Date proprietate

Tranzactie:	Vanzare
Tip proprietate:	Teren intravilan
S.teren:	420 m ²

Sursa
<https://www.olx.ro/oferta/teren-cu-casa-lDe4D>

Etichete
<https://www.olx.ro/oferta/teren-cu-casa-lDe4Dym.html>

Contacte (1)

Proprietar
+40 733 182 442

Strada Traian Vuia 13
Ploiești



Teren 547 mp, cu casa demolabila, zona Bulevardul Independe...

Ploiești, zona Sud

135.000 €

ADLER PRO

0732 223 300

0244 513 882 (fax)

Trimite mesaj

Vezi hartă

Specificații

ID Anunt: X3VQ13005

Actualizat în 07.03.2022

Suprafață teren:	547 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	4 m
Nr. fronturi:	1
P.O.T.:	50%
C.U.T.:	1.5
Sursă coef. urbanistici:	Certificat Urbanism

Agentia ADLER va propune un teren cu suprafata de 547 mp si deschidere directa la str. Mihai Eminescu nr.25. pe teren se afla o casa demolabila.

Pozitia este ideala pentru construirea unei locuinte unifamiliale.

Pentru aceasta proprietate comisionul agentiei este ZERO.

Certificatul de urbanism precizeaza urmatoarele :

- parcela construabila
- regim de inaltime maxim P+2
- POT 50%
- CUT 1,5

Notițe

Pentru obtinerea autorizatiei de construire NU este necesar PUZ sau PUD.

[citește mai puțin](#)

UTILITĂȚI

Apa
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate

DESTINAȚIE

rezidential

ALTE DETALII

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-alexandru-de-vanatore-jm-bura-vezi-2290-mp-msh14366a>

Prim. Pac. *Leptocarpus* de, exar. in filio. Rel. (Cret.) 1854-1855.

 Inapoi



ID OF RTA: MSH14366A

0733 358 132

Front stradal:

Front stradal:

Nr Fronturi:

2320 mg

8.77 m

1

Constructii

Category:

Intravilan

Utilitati

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

Alte informatii

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, Acces auto, Teren impreiuit

Detalii zonă: Strazi asfaltate, iluminat stradal, Mijloace de transport

Observații: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.

Pot apărea mici diferențe în realitate.

Pot apărea mici diferențe în realitate.



Comparabila 5

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/rudului/teren-constructii-de-vanzare-X9J203001?lista=5488109&listing=1&pagina=lista&imoidviz+2850807866> 80%

Teren de vanzare

80 €/mp **240.000 €**

Ploiești, zonă Rudului - [Vezi hartă](#)



[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#)

[Vezi hartă](#)

[Salvează](#)

Îți place proprietatea?
Salvează la favorite și primești alerte în timp real.

[0733 970 427](tel:0733970427)
Apelarează acum

Claudia Otava
ZARA SERV IMOBILIARE

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[Whatsapp](#) [Facebook](#) [Email](#) [Copiază](#)

Descriere

Teren intravilan suprafață 3000 mp, amplasat stradal cu deschidere 26.71 ml - zona Bariera Rudului
Teren se pretează pentru locuințe, supermarket etc.
Utilități pe teren (curent electric, gaz, apă-canal)
Tretul este de 80 euro/mp neg.

Specificații

ID Anunț: X9J203001

Actualizat în 27.07.2022

Suprafață teren:	3000 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal	26.71 m
Nr. fronturi:	1
P.C.T.:	50%
C.U.T.:	1.5
Sursă coef. urbanistic:	Certificat Urbanism
Lățime drum acces:	10 m

ANEXA 70

VALORI DE PIATA - UNICE, ETALON

TEREN
in municipiul PLOIESTI

INTRAVILAN										- euro/mp -
Curti, constructii					Arabil, livada, faneata, pasune, vie					
Zona A		Zona B		Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	
Central	Median	Periferic								
182	161	141	101	51	13	98	69	35	10	

- euro / mp -

Valoarea terenurilor situate in extravilanul localitatilor cu exceptia padurilor, reprezinta : - un procent de 60% din valoarea terenurilor situate in intravilanul localitatilor, pentru terenuri cu front la drumuri nationale sau judetene;
- un procent de 40% din valoarea terenurilor situate in intravilanul localitatilor, pentru terenuri cu front la drum local de exploatare;
- pentru padurile situate in intravilanul localitatilor se va aplica o corectie de majorare cu 30%.

Corectii pentru utilitati si alte criterii :

K1. Lipsa acces direct la apa curenta si canalizare : 0,85

K2. Lipsa acces direct la retea gaze naturale : 0,95

K3. Lipsa acces direct la retea de energie electrica : 0,96

K4. Lipsa acces la drum public modernizat : 0,85

K5. Existenta pe teren a unei retele aeriene de energie electrica : 0,60

K6. Existenta pe amplasament a unei magistrale de gaze : 0,60

K6. Existenta (in baza unor documente justificative) pe amplasament a unei magistrale de gaze, apa, petrol etc : 0,60

K7. Pentru terenurile pe care sunt amplasate constructii ale terilor, valoarea se diminueaza cu 20%

K8. Pentru terenurile contaminate cu reziduri petroliere sau de alta natura (fapt ce rezulta dintr-un document oficial), valoarea se diminueaza cu 20%

Valoare corectata = Valoarea de baza x K1 x K2 x ... x Kn

" pentru proprietatile cu utilizare rezidentiala si industriala aflate in zona fiscala "C" incepand de la cimitirul Mihai Bravu - Petrotel-Lukoil - valoarea/mp este cea a zonei D, categoriei de folosinta "curti constructii".

93



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

Dosarul nr. 35454 / 04-04-2019

INCHEIERE Nr. 35454

Registrator: MARIA SORA

Asistent: OANA RALUCA STAFIE DUMITRACHE

Asupra cererii introduse de TOMIUC OTILIA domiciliat in Romania, Jud. BUCURESTI, Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str. INDEPENDENTEI, Nr. Postal 154 privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.1076/12-03-2019 emis de MUNICIPIUL PLOIESTI;

-Act Administrativ nr.302349/18-03-2019 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 60 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta interna nr.496002/04-04-2019 in suma de 60

pentru serviciul avand codul 232

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 143497, inscris in cartea funciara 143497 UAT Ploiesti avand proprietarii: MUNICIPIUL PLOIESTI in cota de 1/1 de sub B.2, ;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea TOMIUC OTILIA, sub B.6 din cartea funciara 143497 UAT Ploiesti;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL PLOIESTI

TOMIUC OTILIA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

12-04-2019

Registrator,

MARIA SORA

(para

Asistent Registrator,

OANA RALUCA STAFIE
DUMITRACHE

(parafa si semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 1 Regulamentul
evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

e, recepție și inscriere in



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 143497 Ploiesti

Nr. cerere **35454**
Ziua **04**
Luna **04**
Anul **2019**



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Nicolae Iorga, Nr. 7, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	143497	2.240	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
8065 / 31/01/2018	
Act Notarial nr. 244, din 30/01/2018 emis de NP Minea Octavian;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 143497 a imobilului cu numarul cadastral 143497/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 137722 inscris in cartea funciara 137722;
35454 / 04/04/2019	
Act Administrativ nr. 1076, din 12/03/2019 emis de MUNICIPIUL PLOIESTI; Act Administrativ nr. 302349, din 18/03/2019 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI;	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala
1:1	
1)	TOMIUC OTILIA

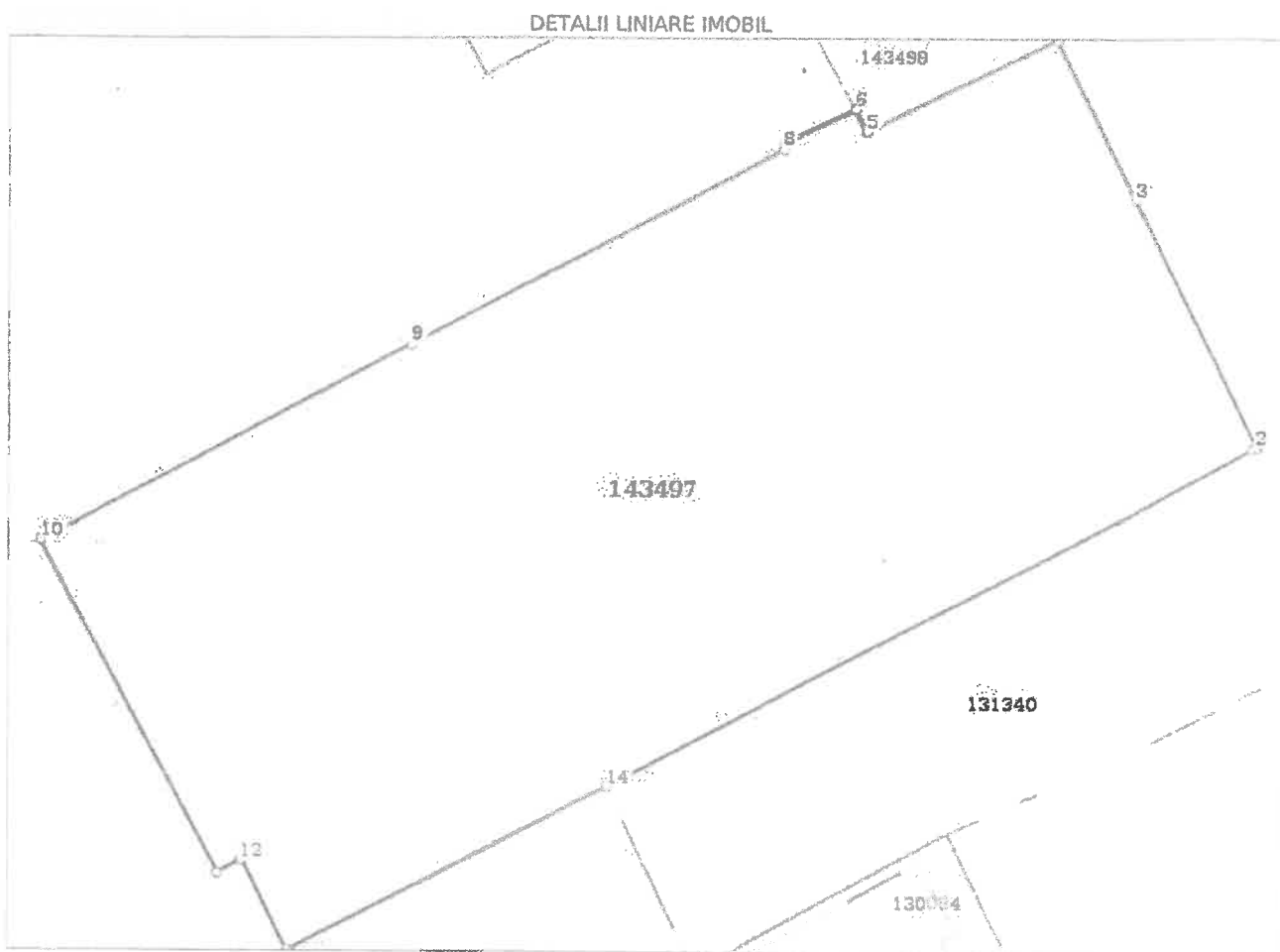
C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
143497	2.240	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.240	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.301
2	3	18.042
3	4	11.431
4	5	13.394
5	6	1.6
6	7	5.111

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	0.325
8	9	27.175
9	10	26.939
10	11	24.603
11	12	1.801
12	13	6.588
13	14	23.199
14	1	46.83

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța internă nr.496002/04-04-2019 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,

09-04-2019

Data eliberării,

___/___/___

Asistent Registrator,

OANA RALUCA STAFIE DUMITRACHE

(parafă și semnătură)

Referent,

STAFIE EMILIA
REFERENT

(parafă)

17. APR. 2019



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 143497 Ploiești

Nr. cerere	35261
Ziua	16
Luna	03
Anul	2023

Cod verificare
100129223739



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str Cumpatul, Nr. 5 B, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	143497	2.240	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8065 / 31/01/2018		
Act Notarial nr. 244, din 30/01/2018 emis de NP Minea Octavian;		
B1	Se inițieazea cartea funciara 143497 a imobilului cu numarul cadastral 143497/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 137722 inscris in cartea funciara 137722;	A1
35454 / 04/04/2019		
Act Administrativ nr. 1076, din 12/03/2019 emis de MUNICIPIUL PLOIESTI; Act Administrativ nr. 302349, din 18/03/2019 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) TOMIUC OTILIA	A1
51368 / 14/05/2019		
Act Administrativ nr. 302349, din 18/03/2019 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI;		
B7	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale conform documentatiei anexate in sensul ca adresa actuala a imobilului este „Municipiul Ploiesti, str. Cumpatul, nr. 5B, jud. Prahova”	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

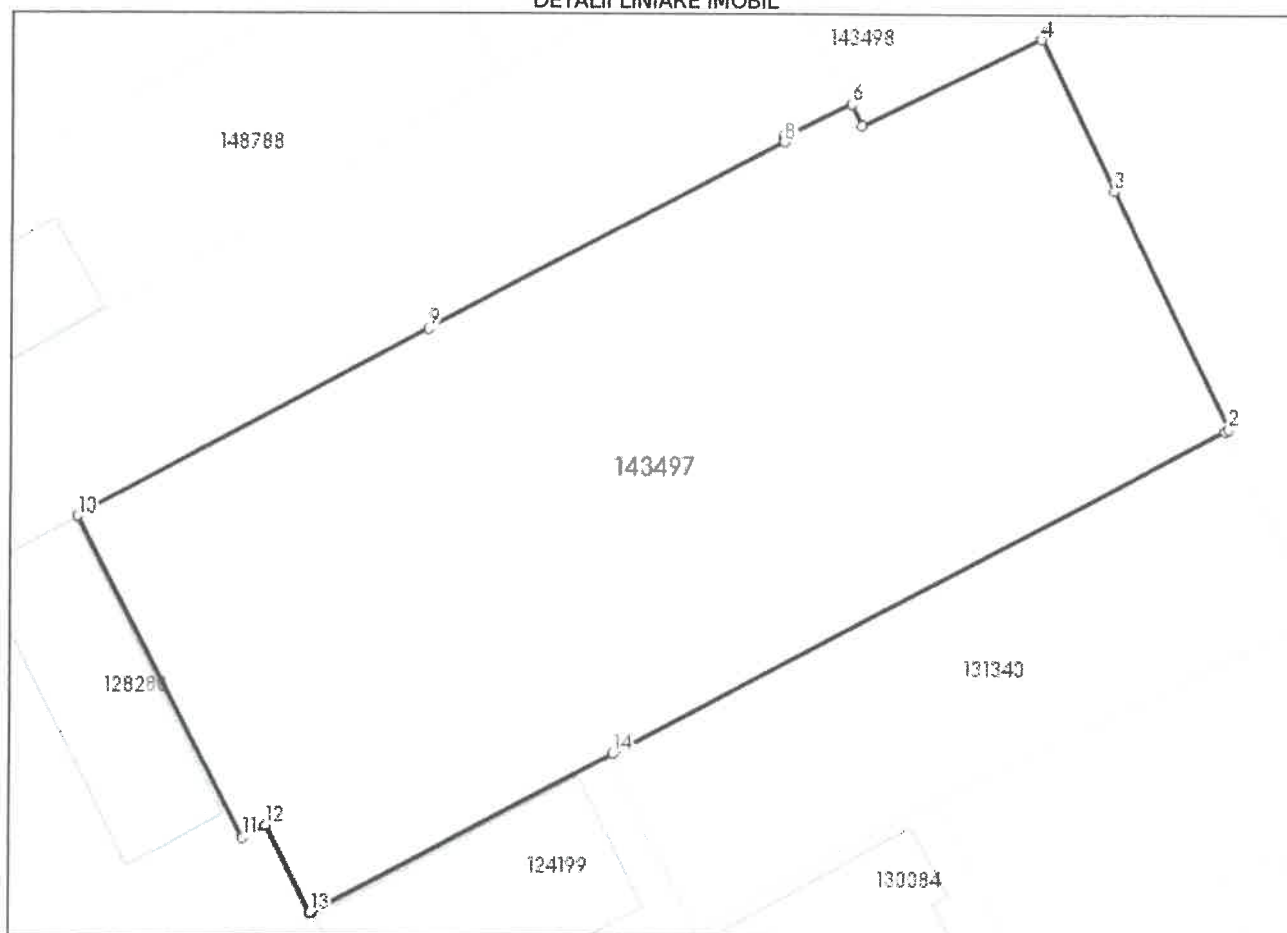
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
143497	2.240	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	2.240	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.301
2	3	18.042
3	4	11.431
4	5	13.394
5	6	1.6
6	7	5.111

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	0.325
8	9	27.175
9	10	26.939
10	11	24.603
11	12	1.801
12	13	6.588
13	14	23.199
14	1	46.83

** 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 ANCPİ 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.

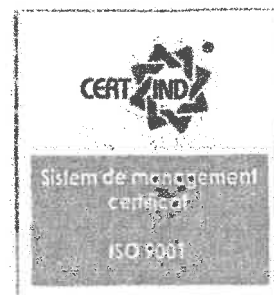
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/03/2023, 08:53



MUNICIPIUL PLOIESTI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Piata Eroilor nr. 1A; 100316 – Ploiești
Tel.: 0244 / 516699; 0244/515982
Fax: 0244 / 513829
www.ploiesti.ro



DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL CADASTRU ȘI GIS
Piata Eroilor nr. 1 A
Etaj 3, camera 309

Nr. înregistrare
302349/18.03.2019
Model 2009/ ITL 062

CERTIFICAT

de nomenclatură stradală și adresă

Ca urmare a cererii doamnei Tomiuc Otilia, nr. 302349/18.03.2019, cu sediul în ROMANIA județul București, loc. București, Sector 1, str. e-mail....., având calitatea de proprietar și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale, se atestă următoarele:

Imobilul situat în Ploiești, strada Democratiei nr.70, detinut conform Dispoziției nr.1076/08.02.2019 va purta denumirea definitivă de

Str. Cumpatul nr. 5B

Prezentul certificat s-a eliberat pentru: atribuire adresă poștală.

Taxa pentru eliberarea prezentului certificat, instituită în temeiul Titlului IX din Codul Fiscal, actualizată potrivit normelor legale în vigoare, în sumă de 10.14 lei a fost achitată cu chitanța seria 130534/2019 nr. 69109.

Prezentul certificat este valabil până la modificarea actelor de proprietate sau a nomenclatorului stradal al municipiului Ploiești.



1 Intocmit,
Consilier, Lazar Carmen
19.03.2019/2ex.

MUNICIPIUL PLOIEȘTI
NR. 7935/

14. MAR. 2019

PROCES – VERBAL DE PUNERE ÎN POSESIE

În temeiul art.25 (4) din Legea nr.10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Dispoziția nr.1076/08.02.2019 emisă de Primarul municipiului Ploiesti, ramasă definitivă la data de 12.03.2019, prin care s-a dispus restituirea în natură a suprafeței de teren de 2240 m.p. situată în **Ploiești, str. Democratiei, nr.70, județul Prahova**, care se identifică conform planului vizat spre neschimbare, ce face parte integrantă din Dispoziția nr.1076/08.02.2019, a intervenit prezentul:

PROCES VERBAL DE PUNERE ÎN POSESIE

**a suprafeței de teren de 2240 m.p. situată în Ploiești, str. Democratiei, nr.70
(actual str. Cumpătul, nr. 5B), județul Prahova**

Intre:

Municipiul Ploiești prin reprezentanții săi desemnați în baza Dispoziției nr.25805/08.11.2016

Si

Doamna Tomiuc Otilia domiciliată în București, Sector 1, _____, posesoare a C.I. _____
prin procurator Cîrstea Luciana Victoria domiciliată în _____
București, Sector 1, _____ posesoare a C.I. _____

Suprafața de teren de 2240 m.p. situată în Ploiești, str. Democratiei, nr.70, se identifică conform planului vizat spre neschimbare, ce face parte integrantă din Dispoziția nr.1076/08.02.2019.

Potrivit Certificatului de nomenclatura stradala si adresa, eliberat de catre Directia Generala de Dezvoltare Urbana sub nr. 302349/18.03.2019, imobilul mentionat mai sus care face obiectul Dispozitiei nr.1076/08.02.2019, poartă denumirea definitivă de Str. Cumpătul nr. 5B.

Potrivit Extrasului de Carte Funciara pentru Informare nr. 35454/17.04.2019 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova, imobilul teren care face obiectul procesului verbal de punere in posesie are numarul cadastral: 143497 si următoarele caracteristici: teren intravilan in suprafată de 2240 mp

Imobilul care formează obiectul prezentului proces - verbal se identifică potrivit planului vizat spre neschimbare, ce face parte integrantă din Dispoziția nr.1076/08.02.2019, ramasa definitiva la data de 12.03.2019 și planului anexă la Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr. 35454/17.04.2019 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova.

Prezentul proces-verbal s-a încheiat în 2 (doua) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

AM PREDAT,

MUNICIPIUL PLOIEȘTI

DIRECTIA GESTIUNE PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV,
Carmen Daniela Bucur

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,
Amedeo Florin Tăbîrcă
11/2019

SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS
CONTRACTE
Laura Ioniță

DIRECTIA ECONOMICA
Viorica Costache

SERVICIUL INVENTARIERE
ȘI EVIDENȚĂ BUNURI
ȘEF SERVICIU,
Gabriela Mîndruțiu

AM PRIMIT,

**PROPRIETAR,
TOMIUC OTILIA**

PRIN PROCURATOR

**CÎRSTEA LUCIANA
VICTORIA**

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 302565 din 05-04-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 360 Din: 26-04-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:
INFORMARE - IN VEDEREA EVALUARII TERENULUI

Ca urmare cererii adresate de MUNICIPIUL PLOIESTI
cu domiciliul/sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 302565 din 05-04-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada Cumpatul, nr. 5B, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin:
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobată prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul cu nr. cadastral 143497 format din teren în suprafața de 2.240 mp, se afla situat în intravilanul municipiului Ploiesti și este proprietate privată a doamnei Tomiuc Otilia, conform Actului administrativ nr. 1076/12.03.2019 și a Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat de O.C.P.I Prahova în baza cererii nr.31842/09.03.2022.

Conform PUG și RLU terenul este situat în zona protejată din punct de vedere arhitectural.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale :

L - zona locuinte

Lm - zona predominant rezidentiala cu regim de inaltime P, P + 1, P + 2;

-functiunea dominantă : locuinte individuale cu regim mic de inaltime;

-functiuni complementare : institutii si servicii complexe, activitati nepoluante, circulatii pietonale, spatii verzi,scuaruri.

Utilizari permise:

- locuinte;

- institutii publice aferente zonei rezidentiale;

- servicii profesionale, sociale si profesionale, comerț,

- activitati nepoluante,

- anexe gospodaresti cu regim de inaltime cu regim P.

Utilizari permise cu conditii :

- oricare din functiunile permise cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii nr.50/1991, republicata, Legii nr.10/1995.

Utilizari interzise :

- orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;

- locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada conform art.30 din R.G.U

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 11-04-2022

Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Regimul fiscal este reglementat de Legea 227/2015-Cod fiscal, modificarile si completarile ulterioare
Terenul se incadreaza in zona valorica A, conform HCL nr. 553 / 21.12.2011 si H.C.L. 361 / 28.09.2012

3. REGIMUL TEHNIC

UTR -S3-; Lm POT max.admis 50%, CUT max.admis 1,5;Conform HCL nr.293/2007

- suprafata teren 2.240 mp,
- parcela construibila,

Parcelatele sunt considerate construibile daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
 - b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei
- regim de inaltime P, P + 1, P + 2;
 - retragere minima obligatorie de 3 - 5 m pentru locuinte si peste 5 m in cazul cladirilor cu functiuni publice sau la aliniamentul cladirilor existente; in sustinerea acestei reglementari este necesara prezentarea unei desfasurari stradale (plan si montaj fotografic) insusite de proiectantul documentatiei tehnice (conform HCL nr.203/2012 privind simplificarea procedurii de autorizare a unor constructii pe raza municipiului Ploiesti) ;
 - distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, vor respecta Codul civil;
 - distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,0 m pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare;
 - distanta intre cladiri amplasate pe parcele alaturate, va fi mai mare sau cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte dintre ele, pentru a nu se umbri reciproc – conform OMS nr.119/2014 (in cazul in care nu se respecta aceasta conditie se va intocmi obligatoriu un Studiu de insorire, care se va analiza la faza de autorizatie de construire, in functie de amplasamentul propus prin proiect);
 - nr. de parcaje necesar – conform Anexei nr.5 din HGR nr.525/1996;
 - terenul are acces la str. Cumpatul si ofera posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona;
 - pentru locuinte limitele laterale si posterioara se vor realiza din imprejmuiri opace si cu inaltime de max. 2,0 m, iar pe aliniament vor fi decorative cu inaltimea de max. 1,8 m ;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus, se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

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

ALTE SCOPURI - RELATII SI INFORMATII - IN VEDEREA EVALUARII TERENULUI

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

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 acesteia 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 administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / 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):

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

L.S. 
PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ

1327
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCEL NEAGU

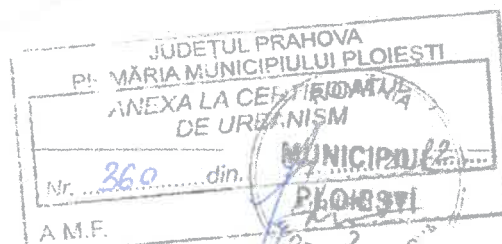
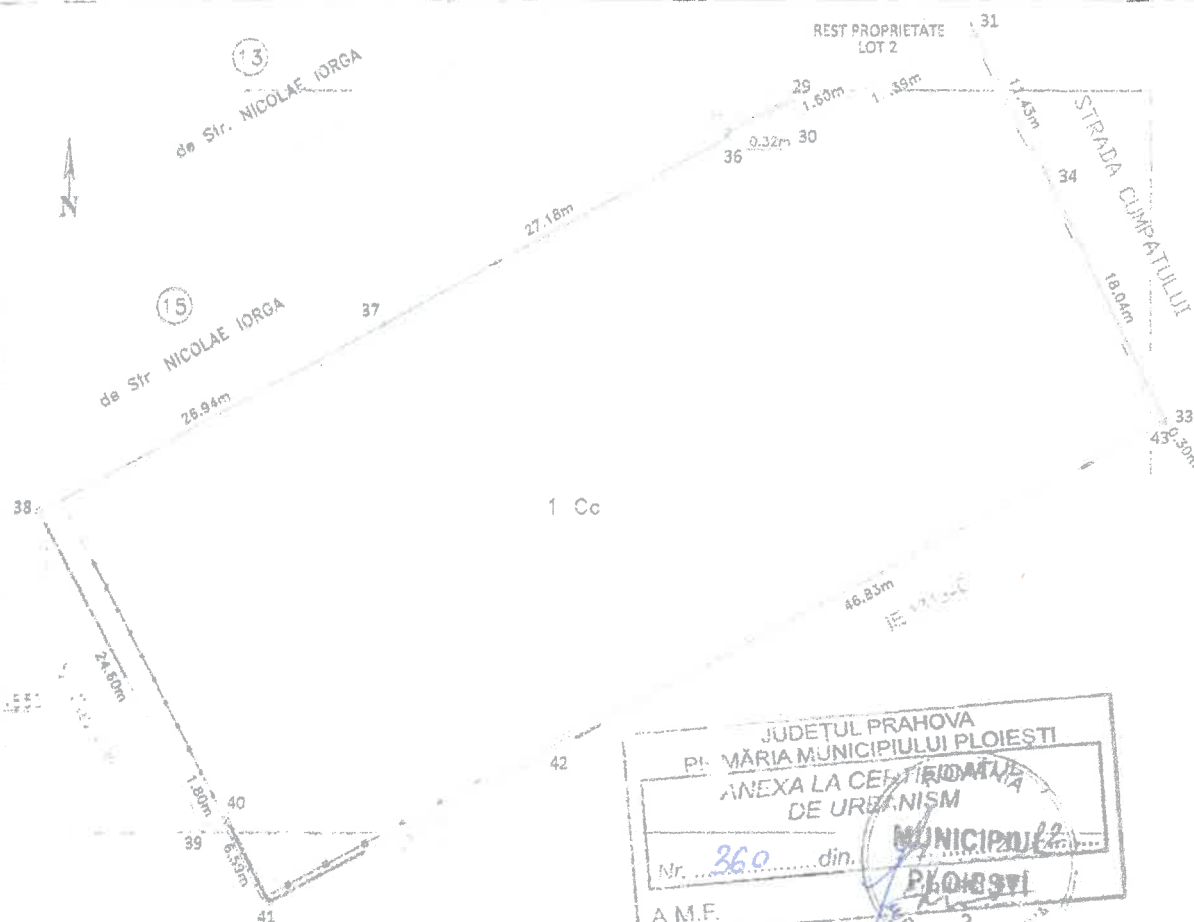
Achitat taxa de 31 lei, conform chitanței nr. 75129 din 05-04-2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (m ²)	Adresa imobilului
43157	2240	Strada Nicolae Iorga nr. 7
Cartea Funciara nr.	UAT	Ploiesti, Jud. Prahova

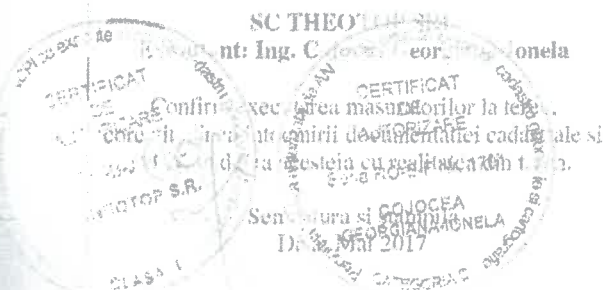


A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (m ²)	Mentiiuni
1	Ce	2240	Lot 1. Teren intravilan partial imprejmuit. 29-35 calean. 35-38 gard beton, 38-40 gard plasa, 40-41 gard beton. 41-42 gard plasa, 42-33-34-31 gard beton, 31-30-29 neimprejmuit
Total		2240	

B. Date referitoare la constructii

Cod Constr	Destinatia	Suprafata Constructiuta la sol (m ²)	Mentiiuni
Total		-	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 2240 m²Suprafata din act = 5710 m²

Inspector 93000/17.08.2017

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.

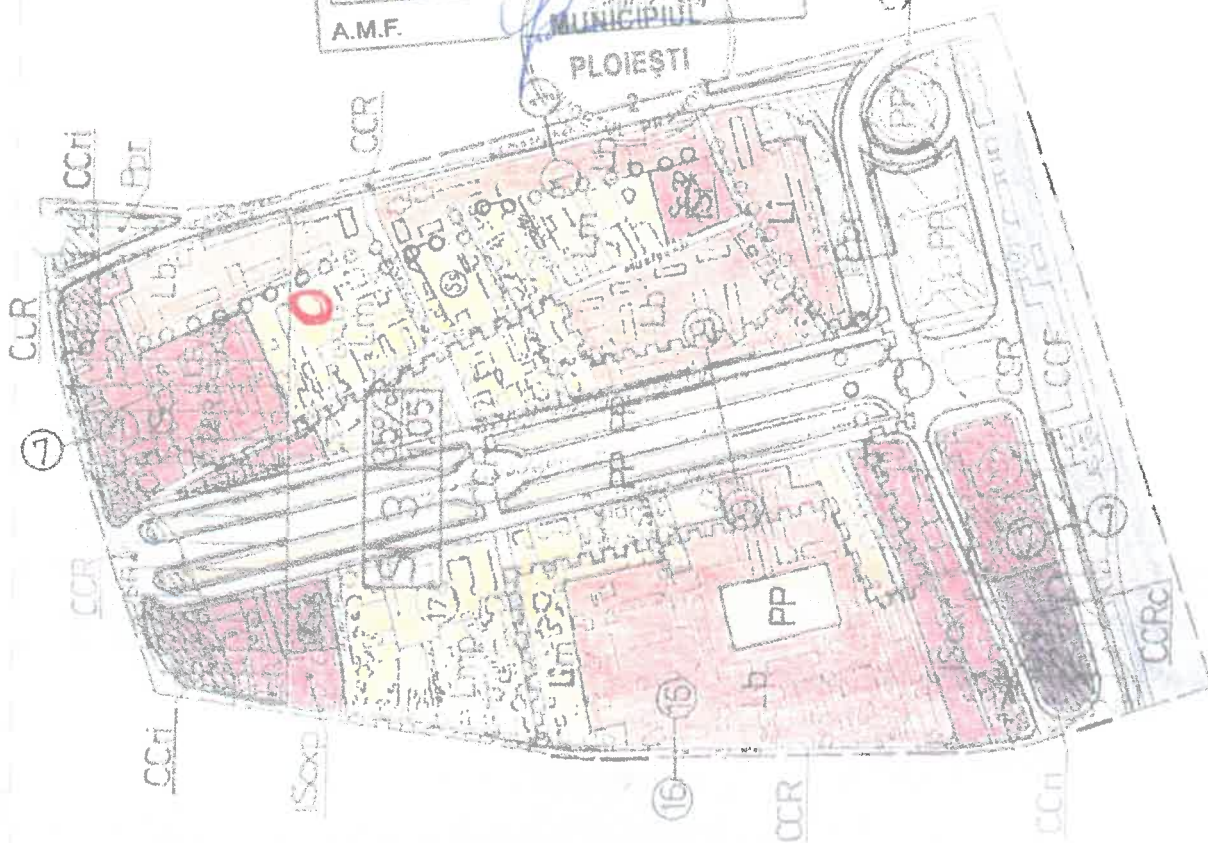
Semnatura si parafa
Data 17.08.2017

Stampila BCPI

● UTR-S-3

- Delimitare
- Puncte de interes
- || Regim de clădire
- || Principii

JUDETUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
ANEXA LA CERTIFICATUL
DE URBANISM
Nr. 360 din ROMANIA 22
A.M.F. MUNICIPIUL PLOIEȘTI



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
MUNICIPIUL PLOIEȘTI



DISPOZITIA Nr. 1076

privind soluționarea parțială a notificărilor formulate potrivit Legii nr.10/2001, ce au ca obiect imobilul situat în Ploiești, str. Democrației nr.70

Primarul al Municipiului Ploiești:

Văzând cererile notificate ale petiționarei Tomiuc Otilia domiciliată în București, b-dul. sector 1, prin procurator Cîrstea Luciana Victoria domiciliată în București, Sector 1 nr.780/20.08.2001 și nr.1125/01.11.2001 (numere de înregistrare la municipiul Ploiești 5276/15.02.2002 și 7975/11.03.2002), prin care s-a solicitat acordarea de diferenței dintre valoarea despăgubirilor încasate potrivit Legii nr.112/1995 și valoarea actuală a imobilul situat în Ploiești, str. Democrației nr.70 compus din teren în suprafață de 2395 m.p. (1812+583) și construcție cu suprafața de 778,84 m.p.(375,11+403,73) care a aparținut petentei și defunctului Bădicioiu Nicolae trecut în proprietatea statului potrivit Decretului de expropriere nr.412/1983;

Luând act că din imobilul teren solicitat, o parte în suprafața de 2240 m.p., se poate restitui în natură și se află în incinta împrejmuită în care funcționează Colegiul Național « Jean Monnet » cu adresa poștală str. Nicolae Iorga nr.7, fiind afectată de terenul de sport necesar pentru activitatea desfășurată în această unitate de învățământ:

Văzînd faptul că, pentru incinta împrejmuită, anterior menționată au fost îndeplinite formalitățile de publicitate imobiliară, fapt atestat de documentația ce poartă nr. Cadastral 137722, înscris la cartea funciară nr.137722 a localității Ploiești;

Luând în considerare că prin Referatul de admitere (dezmembrare imobil) se precizează că imobilul ce poartă nr. cadastral 137722 a fost dezmembrat în imobilele 143497 cu suprafața măsurată de 2240 m.p. și 143498 cu suprafața măsurată de 3470 m.p.;

Luând act de Hotărârea Consiliului Local Ploiești nr.520/2017 potrivit căreia s-a aprobat dezmembrarea în două loturi a imobilului situat în Ploiești, str. Nicolae Iorga nr.7, în care funcționează Colegiul Național "Jean Monnet" în suprafață de 5710 m.p. înscris la Cartea Funciară cu nr.137722 a UAT Ploiești, având nr. cadastral 137722 în două loturi:

-Lotul 1 cu nr. cadastral 143497 având suprafața măsurată de 2240 m.p.

-Lotul 2 cu nr. cadastral 143498 având suprafața măsurată de 3470 m.p.

s-a aprobat preluarea suprafeței de teren reprezentând lotul 1, menționat la art.1 din administrarea Colegiului Național " Jean Monnet" și a aprobat trecerea din

domeniul public în domeniul privat a suprafeței de teren reprezentând lotul 1, menționat la art. 1, în vederea restituirii în natură către foștii proprietari, potrivit Legii nr.10/2001

Văzând Actul de dezmembrare autenticat sub nr.244/30.01.2018 de Biroul Individual Notarial Minea Octavian potrivit căruia, s-a hotărât dezmembrarea terenului în suprafață de 5710 m.p.(din acte 5586 m.p.) categoria curți construcții, situat în intravilanul Municipiului Ploiești, str. Nicolae Iorga nr.7, cu nr. cadastral 137722 înscris la Cartea Funciară nr.137722 a localității Ploiești în două loturi astfel:

- **Lotul 1-teren în suprafață de 2240 m.p. categoria curți construcții situat în intravilanul Municipiului Ploiești, str. Nicolae Iorga nr.7, județul Prahova cu nr. cadastral 143497;**
- **Lotul 2 –teren în suprafață de 3470 m.p. categoria curți construcții situat în intravilanul Municipiului Ploiești, str. Nicolae Iorga nr.7, jud. Prahova cu nr. cadastral 143498;**

Având în vedere procesul verbal nr.119/12.09.2018 al Comisiei pentru analizarea și soluționarea notificărilor formulate potrivit Legii nr.10/2001, potrivit căruia s-a propus restituirea în natură a suprafeței de teren disponibilă situată în curtea Colegiului Național "Jean Monnet" ce face obiectul actului de dezmembrare autenticat sub nr.244/2018 cu condiția menținerii afectățiunii potrivit prevederilor art.45 din Legea nr.165/2013, cu modificările ulterioare

Luând act că petenta a depus toate documentele prevăzute de art. 22 și art. 23 din Legea nr. 10/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare și de faptul că pentru imobilul solicitat s-au încasat despăgubiri;

Văzând faptul că petenta a rambursat despăgubirile încasate pentru partea din imobilul teren propusă spre restituire, actualizate cu coeficientul de actualizare stabilit potrivit legislației în vigoare, fapt atestat de chitanța seria TS521 nr.10000002375 emisă de Trezoreria Municipiului Ploiești în data de 24.09.2014

În temeiul art. 1, art.2, art.3, art.7, art.11, art.21(4), art.25 și art.26) din *Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare* și ale art.45(1) și (4) din *Legea nr.165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, modificată prin Legea nr.65/2015;*

În conformitate cu art. 68, alin. 1 din *Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*

DISPUNE :

Art.1. - Constată dreptul petiționarei Tomiuc Otilia domiciliată în București, b-dul. 1Mai nr.154, bl.5, sc.2, ap.38, sector 1, prin procurator Cîrstea Luciana Victoria domiciliată în București, str. Niagara nr.14, Sector 1, de a beneficia de măsurile reparatorii prevăzute de Legea nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Art.2(1). –Restituirea în natură a imobilului teren situat în Ploiești, str. Democrației nr.70 în suprafață de 2240 m.p., poligonul F,G,H,I,J,K,L,M,F ce reprezintă Lotul 1 din actul de dezmembrare autenticat sub nr. 244/30.01.2018 doamnei Tomiuc Otilia domiciliată în București, b-dul. 1Mai nr.154, bl.5, sc.2, ap.38, sector 1.

Imobilul restituit are acces la calea publică din str. Cumpătul

Potrivit adresei nr.303292/2014 a Serviciului Cadastru și G.I.S. din cadrul Direcției Generale de Dezvoltare Urbană, punctul de vedere al acestui serviciu este favorabil restituirii, cu condiția înscrierii în dispoziția de retrocedare a reglementărilor urbanistice ce constituie anexa nr.1.

(2)- Potrivit adresei nr. 303292/2014 a Serviciului Dezvoltare Urbană și Metropolitană se identifică reglementările urbanistice ale imobilului situat în Ploiești, str. Democrației nr.70, ce constituie anexa nr.1, la prezenta dispoziție.

(3) - Imobilul teren care face obiectul restituirii se identifică potrivit planului de situație întocmit în data de 21.05.2014, ce constituie anexa nr.2 la prezenta dispoziție.

(4) - Având în vedere că imobilul teren, restituit în suprafață de 2240 m.p., identificat în planul de situație întocmit în data de 21.05.2014, are destinația de teren de sport necesar pentru activitatea desfășurată de Colegiului Național « Jean Monnet », sunt aplicabile prevederile art.45(1) și (4) din Legea nr.165/2013, privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, cu modificările și completările ulterioare, în sensul că noii proprietari sunt obligați să mențină afectarea de interes public pentru o perioadă de 10 ani de la data emiterii prezentei Dispoziții.

Art.3.(1) – Prezenta dispoziție face dovada proprietății persoanei îndreptățite asupra imobilului teren restituit, are forța probantă a unui înscris autentic și constituie titlu executoriu pentru punerea în posesie, după îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară.

(2) – După îndeplinirea formalităților prevăzute la art. 2(1) se va proceda la încheierea procesului verbal de punere în posesie.

(3) – Prezenta dispoziție trebuie pusă în executare în termen de 3 ani de la data primirii ei, de către persoana îndreptățită.

Art.4- După rămânerea definitivă a prezentei dispoziții și îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară pentru imobilul teren restituit Primarul

Municipiului Ploiești va emite o dispoziție privind acordarea de măsuri reparatorii în echivalent pentru partea din imobilul solicitat, imposibil de restituit în natură

Art. 5. – Direcția Gestiune Patrimoniu va aduce la îndeplinire prevederile prezentei dispoziții.

Art. 6 – Direcția Administrație Publică, Juridic – Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștința celui interesat sau reprezentantului acestuia prevederile prezentei dispoziții.

Art. 7. – Prezenta dispoziție poate fi contestată în termen de 30 de zile de la data comunicării, la Tribunalul Prahova.

Art. 8. – După expirarea termenului prevăzut la art. 6, dacă nu s-a formulat contestație împotriva prezentei dispoziții la Tribunalul Prahova – secția civilă, persoana îndreptățită, sau reprezentantul acestuia se va prezenta la sediul Primăriei Municipiului Ploiești cu exemplarul Dispoziției în original pentru aplicarea ștampilei cu mențiunea « definitivă ».

Art. 9. – Imobilul teren, restituit, trebuie înscris la rolul fiscal în termen de 30 de zile de la data rămânerii definitive a prezentei dispoziții.

Art. 10. – Noul proprietar va încheia cu deținătorii actuali ai imobilului teren restituit, un protocol de predare preluare, în mod obligatoriu, în termen de 30 de zile de la data rămânerii definitive a prezentei dispoziții.

Data în Ploiești, astăzi, - 8 FEB. 2019, în 2(două) exemplare.

Direcția de Gestiune Patrimoniu

Director Executiv,
Carmen Daniela Bucur

Director Adjunct,
Amedeo Florin Tăbircă

Șef Serviciu,
Aplicarea Legilor / Proprietății
Oana Laura Constantin

Primar,
Adrian Florin Dobrescu

Întocmit Municipiului M.



Reglementări urbanistice ale imobilului situat în Ploiești str. Democrației nr.70

Imobilul din str. Democrației nr.70 (Lotul 1 din actul de dezmembrare autenticat sub nr. 244/30.01.2018), este situat în UTR-S-3 și potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Ploiești are următoarele reglementări urbanistice:

- destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale
 - L-zonă locuințe
 - Lm-subzonă predominant rezidențială cu regim de înălțime P, P+1-2
 - funcțiunea dominantă: locuințe individuale cu regim mic de înălțime, majoritar parter
 - funcțiuni complementare; instituții și servicii complexe, activități nepoluante, circulații pietonale, spații verzi, scuaruri
 - utilizări permise: locuințe individuale cu restricții în zone de protecție, instituții publice aferente zonelor rezidențiale, servicii profesionale, sociale, comerț, activități nepoluante, anexe gospodărești cu regim de înălțime P
 - utilizări interzise: orice unități economice poluante și care generează trafic intens, construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă și asigurarea tuturor funcțiunilor aferente funcțiunii dominante, conform art.30 din Regulamentul General Urban
 - POT=50%
 - CUT=1.50
 - terenul se încadrează în zona de impozitare A, conform HCL nr.202/2012
 - zonă protejată cu valoare arhitecturală-propusă prin studiul de fundamentare
- Se consideră parcelă construibilă dacă parcela respectă următoarele condiții:
- suprafața minimă a parcelei este de 150 m.p. și front la stradă de minimum 8 m., pentru clădiri înșiruite
 - suprafața minimă de 200 m.p și front la stradă de minimum 12 m. pentru clădiri izolate sau cuplate
 - adâncime parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lățime parcelei
 - acces direct la calea publică

Aceste reglementări urbanistice au fost transmise de Serviciul Dezvoltare Urbană și Metropolitană din cadrul Direcției Generale de Dezvoltare Urbană prin adresa nr.303292/2014

Direcția Gestiune Patrimoniu
Director Executiv,
Carmen Daniela Bucur

Director Adjunct,
Amedeo Florin Tăbîrcă

Aplicarea Serviciului de Proprietăți
Oana Laura Constantin

Primar,
Adrian Florin Tăbîrcă

CONTRACT DE INCHIRIERE
NR. 18396/ 25.SEP.2019

Incheiat baza dispozitiilor Legii nr.165/16.05.2013 si a Hotararii Consiliului
Local al Municipiului Ploiesti nr.104/2019

PARTILE CONTRACTANTE

A. DOAMNA TOMIUC OTILIA, domiciliata in Bucuresti, sector 1, Bld.
posesoare a C.I. Seria RT nr.205317, CNP
, prin procurator Cirstea Luciana-Victoria, domiciliata in Bucuresti, str.
, in calitate

de locatar, si

B. MUNICIPIUL PLOIESTI cu sediul in Ploiesti, Piata Eroilor nr. 1A, judetul
Prahova, tel/fax 0244/516699, avand codul fiscal nr. 2844855 si contul de virament
nr.RO15TREZ24A510103203004X deschis la Trezoreria Ploiesti, reprezentat prin
Primar Adrian Florin Dobre, in calitate de locatar

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1.1. Obiectul contractului il constituie inchirierea terenului in suprafata de
2.240 mp, situat in municipiul Ploiesti, strada Democratiei, nr.70, poligonul
F,G,H,I,J,K,L,M,F ce reprezinta Lotul I din actul de Dezmembrare autentificat sub
nr.244/30.012.2018, judetul Prahova, proprietatea d-nei Tomiuc Otilia.

Art. 1.2. Terenul inchiriat este destinat activitatii de invatamant, respectiv teren
de sport la Colegiul National „Jean Monnet”

II. DURATA CONTRACTULUI


Art. 2.1. Prezentul contract este valabil de la data semnarii, pe o perioada de
5(cinci) ani. Contractul poate fi prelungit cu acordul scris al partilor, prin act aditional.

III. PRETUL INCHIRIERII

Art. 3.1. Chiria pentru folosirea terenului inchiriat, a fost stabilita in conformitate
cu prevederile art.45 alin.(6¹) si (6²) din Legea nr.165/16.05.2013 privind masurile
pentru finalizarea procesului de restituire, in natura sau prin echivalent, a imobilelor
preluate in mod abuziv in perioada regimului comunist in Romania, si este de 3.400
lei/luna, incepand cu 01 aprilie 2019.

IV. PLATA CHIRIEI

Art. 4.1. Plata chiriei se face intre zilele de 24 – 31 ale fiecarei luni, pentru luna
anterioara, prin virament in contul locatorului nr. RO09BTRLRONCRT0250172001
deschis la BANCA TRANSILVANIA.



Locatarul ramane raspunzator de plata chiriei, daca abandoneaza terenul fara instiintarea locatorului inainte de expirarea termenului prevazut la art. 2.

V. OBLIGATIILE LOCATORULUI

Art. 5.1. Locatarul se obliga:

- a) sa predea terenul in starea prevazuta in procesul verbal, anexa la contract.
- b) sa controleze modul in care sunt folosite si intretinute de catre locatar terenul inchiriat si sa ia masurile ce se impun in vederea unei mai bune intretineri si folosiri judicioase, potrivit destinatiei.

VI. OBLIGATIILE LOCATARULUI

Art. 6.1. Locatarul se obliga:

- a) sa foloseasca terenul ca un bun proprietar si numai in scopul in care i-a fost inchiriat.
- b) Sa foloseasca si sa intretina terenul conform destinatiei sale si sa nu permita deteriorarea acestuia.
- c) sa plateasca chiria la termenul scadent.
- d) la expirarea termenului de inchiriere sa restituie terenul liber de sarcini;
- e) sa ia toate masurile impuse de normele PSI, ramanand raspunzator pentru eventualele pagube produse prin neluarea acestor masuri.

VII. VERIFICAREA IMOBILULUI DE CATRE LOCATOR

Art. 7.1. Locatarul, prin reprezentantii sai, va putea inspecta oricand terenul, cu conditia instiintarii cu 24 (douazeci si patru) de ore inainte, in scris, a locatorului asupra zilei in care doreste sa inspecteze terenul, oricand intre orele 9-17, de luni pana vineri si numai in prezenta locatorului, pentru a verifica starea generala, buna functionare a utilitatilor aferente. Locatarul nu va putea refuza fara un motiv intemeiat o cerere a locatorului in acest sens.

VIII. INCETAREA CONTRACTULUI

Art. 8.1. Prezentul contract inceteaza in urmatoarele conditii:

- a) de drept, la expirarea termenului prevazut la art. 2, daca partile nu convin prelungirea prin act aditional;
- b) prin reziliere in cazul nerespectarii de catre locatar a oricareia dintre obligatiile sale contractuale, daca acesta nu se conformeaza prevederilor contractului in termen de 15 zile de la primirea unei notificari scrise in acest sens din partea locatorului;
- c) prin reziliere in cazul intarzierii cu mai mult de 30 (treizeci) de zile a platii chiriei de catre locatar;
- d) la solicitarea locatorului, daca derularea contractului nu mai este posibila sau oportuna, cu conditia notificarii locatorului cu minim 30 (treizeci) de zile inainte de data la care se doreste incetarea contractului;
- e) prin acordul partilor.

IX. CONDITII GENERALE DE INCETARE A CONTRACTULUI

Art. 9.1 Incetarea in orice mod a contractului nu exonereaza pe nici una dintre parti de obligatiile contractuale restante. La incetarea in orice mod a efectelor contractului, locatarul este obligat sa elibereze terenul inchiriat in termen de 30 (treizeci) de zile de la data primirii notificarii din partea locatorului in acest sens.

In situatia incetarii de orice motiv a locatiunii, locatarul va restitui locatorului terenul inchiriat in stare de folosinta.

In situatia incetarii contractului la expirarea termenului, evacuarea se va face numai in perioada vacantelor scolare, moment pana la care locatarul va plati aceeasi chirie stabilita prin contract.

Art. 9.2 In situatia incetarii locatiunii din culpa sau din vointa locatarului, sau la termenul contractual, locatarul va restitui locatorului terenul inchiriat in stare de folosinta, iar toate lucrarile de investitii efectuate vor ramane in proprietatea locatarului fara ca locatorul sa aiba vreo pretentie asupra acestora.

X. INTERZICEREA MODIFICARILOR CONSTRUCTIVE

Art. 10.1. Nicio modificare in structura a-suprafetei a teren nu se poate efectua fara acordul locatorului.

XI. PENALITATI

Art. 11.1. In caz de intarziere la plata chiriei, locatarul va datora penalitati de intarziere de 0,01 % asupra sumei datorate pentru fiecare zi calendaristica de intarziere, incepând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă.

XII. FORTA MAJORA

Art. 12.1. Forta majora sau cazul fortuit exonereaza de raspundere partea care le invoca, in conditiile legii. Partea care invoca aceste situatii va trebui sa o faca in scris si motivat, prin acte transmise celeilalte parti la sediul mentionat in prezentul contract in termen de maximum 5 (cinci) zile de la momentul aparitiei acestora. In cazul in care situatiile invocate subzista o perioada de 60 (saizeci) de zile, partile isi pot notifica in scris rezilierea contractului.

XIII. ALTE CLAUZE

Art. 13.1. Daca locatorul vinde terenul care face obiectului prezentului contract in perioada de derulare a contractului, locatiunea va continua in aceleasi conditii pana la indeplinirea termenului prevazut la art. 2.

Art. 13.2. Orice modificare sau completare a prezentului contract se va face prin acte aditionale semnate de ambele parti contractante.

Art. 13.3. Dupa semnarea contractului, odata cu prima plata a chiriei se va achita cuantumul sumei aferente lunilor aprilie – septembrie 2019, urmand ca apoi sa se procedeze la plata lunara a chiriei.



Art. 13.5. Orice neînțelegeri în legătura cu încheierea sau derularea prezentului contract ce pot apărea între părțile contractante se vor soluționa pe cale amiabilă.

În situația în care în termen de 30 (treizeci) de zile de la demararea procedurii amiabile părțile nu ajung la o înțelegere, litigiile se vor soluționa de către instanța judecătorească competentă din România.

Art. 13.6. Limba care guvernează contractul este limba română.

Prezentul contract se completează cu prevederile legale aplicabile în materie.

Prezentul contract s-a întocmit în 2 (două) exemplare și conține 4 (patru) pagini iar ca anexe protocol de predare - preluare și proces verbal de predare - primire.

LOCATOR,

Tomiuc Otilia
prin procurator
Cirstea Luciana-Victoria

LOCATAR,


Adrian Adrian Dobrescu

Directia Economica,
Director Executiv,
Nicoleta Craciunoiu

Directia Administratie Publica, Juridic-
Contencios, Achizitii Publice, Contracte

Directia Tehnic- Investitii
Director Executiv, Director Executiv Adj,
Mihaela Namandi Madalina Craciun

