

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

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_\_**

**privind vânzarea terenului aferent spațiului comercial situat în Ploiești, str. Unirii, nr. 4A, în suprafață de 33 m<sup>2</sup>, identificat cu număr cadastral 145927, Carte Funciară 145927, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești**

**Consiliul Local al Municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Vîscan Robert-Ionuț, Marcu Valentin, Palaș-Alexandru Paul, Sandu Octavian-Andrei, Popa Gheorghe, Tonsciuc Mihai, Neagu Daniel-Puiu, precum și Raportul de specialitate înregistrat sub numărul \_\_\_\_\_ la Direcția Gestiune Patrimoniu și la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte sub numărul \_\_\_\_\_, privind vânzarea terenului aferent spațiului comercial situat în Ploiești, str. Unirii, nr. 4A, în suprafață de 33 m<sup>2</sup>, identificat cu număr cadastral 145927, Carte Funciară 145927, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești;

Luând act de faptul că terenul aferent spațiului comercial situat în Ploiești, str. Unirii, nr. 4A, în suprafață de 33 m<sup>2</sup>, identificat cu număr cadastral 145927, Carte Funciară 145927, face parte din domeniul privat al municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006, Anexa nr.3, poziția 181;

Luând în considerare adresa formulată de Marelbo Prod Com SRL înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 13515/29.07.2024 privind cumpărarea terenului ce face obiectul contractului de concesiune nr.15210/2002 în suprafață de 33 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Unirii nr. 4A;

Având în vedere procesul verbal din data de 27.09.2024, precum și avizul din data de 17.01.2025 ale Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Aprobă modificarea poziției 181 din Anexa nr.3 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006, în sensul că adresa poștală a terenului este str. Unirii, nr. 4A.

**Art.2.** Însușește raportul de evaluare nr.2588/30.12.2024 întocmit de către S.C. Kido Advisors S.R.L. pentru terenul aferent spațiului comercial situat în Ploiești, str. Unirii, nr. 4A, în suprafață de 33 m<sup>2</sup>, identificat cu număr cadastral 145927, Carte Funciară 145927, care constituie Anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

**Art.3.** Stabilește valoarea de vânzare a terenului aferent spațiului comercial situat în Ploiești, str. Unirii, nr. 4A, în suprafață de 33 m<sup>2</sup>, identificat cu număr cadastral 145927, Carte Funciară 145927, la suma de 66.354,70 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A.

**Art.4(1)** Aprobă vânzarea către Marelbo Prod Com SRL a terenului aferent spațiului comercial situat în Ploiești, str. Unirii, nr. 4A, în suprafață de 33 m<sup>2</sup>, identificat cu număr cadastral 145927, Carte Funciară 145927, conform planului de amplasament și delimitare – Anexa nr.2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

a) achitarea integrală de către Marelbo Prod Com SRL a prețului de vânzare a terenului sus menționat, în sumă de 66.354,70 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A., în termen de maxim 60 de zile calendaristice de la data aprobării vânzării de către Consiliul Local al Municipiului Ploiești.

b) contractul de vânzare – cumpărare ce are ca obiect terenul sus menționat, să fie încheiat în termen de cel mult 30 zile lucrătoare de la data la care cumpărătorul face dovada plății;

c) cumpărătorul are obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului și cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare cumpărare.

**(2)** În cazul nerespectării condițiilor prevăzute la art.4(1), contractul de vânzare – cumpărare nu se va încheia și prevederile prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea.

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

**Art.6.** Directia Administrație Publică Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință reprezentanților societății Marelbo Prod Com SRL prevederile prezentei hotărâri.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

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



Ploiesti, Str. St. Greceanu nr 33, bloc L3, ap.1  
Tel: 0744.576.895  
Email: office@kidoadvisors.ro  
Web: www.kidoadvisors.ro

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2588/30.12.2024

# RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

**Teren intravilan in suprafata de 33 mp situat in Loc. Ploiesti, Strada Unirii  
nr 4A, jud. Prahova**



**PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI**

**CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI**

**UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI**

**05.12.2024**

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

---

**1 SINTEZA EVALUARII**

In acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietatii imobiliare de mai jos:

- Teren intravilan în suprafața de 33 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Unirii nr 4A, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 145927 a loc. Ploiesti, având nr cad 145927.

**Observatii: Pe teren este edificata o constructie comerciala, care nu constituie obiectul evaluarii.**

**Din punct de vedere al dimensiunilor, terenul este neconstruibil.**

Lotul de teren are forma neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Str Unirii, la care are un front stradal de 7.5 ml.

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

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat), in vederea unei posibile tranzactionari pe piata libera, in baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.**

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

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

**Standardele de evaluare ANEVAR, 2022:**

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

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

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

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
145927	66.354,70	13.332,00	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCIARE		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
145927	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

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

Astfel:

**Valoarea de piata = 13.332,00 euro, respectiv 66.354,70 lei**

la cursul valutar de 4,9771 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 05.12.2024.

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

- Valoarea nu include tva;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se refera la teren in stadiul existent la data evaluarii, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale amplasamentului
- Dat fiind scopul evaluării si tipul proprietatii, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin metoda reziduala;
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimata in valuta este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului valutar) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este neaparat liniara;

- 
- Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară: teren intravilan;
  - Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
  - Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare așa cum se prezintă la data evaluării;
  - Valoarea este o predicție;
  - Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
  - Valoarea estimată nu reprezintă o valoare de asigurare;
  - Valoarea este subiectivă;
  - Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost întocmit în conformitate cu standardele de evaluare, recomandările și metodologia de lucru promovate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL



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

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

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

SIRBU MADALINA ELENA  
EVALUATOR AUTORIZAT EPI  
Legitimatie 18106/ valabil 2024



---

CUPRINS

---

<b>1</b>	<b>SINTEZA EVALUARII .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....</b>	<b>7</b>
2.1	Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare	7
2.2	Scopul evaluarii	7
2.3	Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate	7
2.4	Tipul valorii si moneda raportului	7
2.5	Data evaluarii si amplexarea investigatiei	8
2.6	Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	8
2.7	Natura si sursa informatiilor utilizate	8
2.8	Ipoteze si Ipoteze speciale	9
2.8.1	Ipoteze.....	9
2.9	Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare	10
<b>3</b>	<b>PREZENTAREA DATELOR .....</b>	<b>11</b>
3.1	Identificarea proprietatii. Situatiia juridica	11
3.2	Descrierea amplasamentului si a constructiilor	11
3.3	Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).	12
<b>4</b>	<b>ANALIZA DATELOR. CONCLUZII.....</b>	<b>14</b>
4.1	Cea mai buna utilizare (CMBU)	14
4.2	Date privind modul de realizare a evaluarii	14
4.3	Abordarea prin piata	15
4.4	Metoda extractiei	19
4.5	Metoda alocarii	19
4.6	Metoda reziduala	20
4.7	Metoda capitalizarii rentei funciare	20
4.8	Analiza parcelarii si dezvoltarii	20
4.9	Reconcilierea valorilor. Opiniia evaluatorului.	20



---

## 2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare

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

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

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

### 2.2 Scopul evaluarii

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

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

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

- Teren intravilan în suprafata de 33 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Unirii nr 4A, jud. Prahova , inscris in Cartea Funciara nr 145927 a loc. Ploiesti, avand nr cad 145927.

**Observatii:** Pe teren este edificata o constructie comerciala, care nu constituie obiectul evaluarii.

**Din punct de vedere al dimensiunilor, terenul este neconstruibil.**

Lotul de teren are forma neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Str Unirii, la care are un front stradal de 7.5 ml.

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

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat)**, in vederea unei **posibile tranzactionari pe piata libera**, in baza **Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023**.

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

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

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

### 2.4 Tipul valorii si moneda raportului

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

Opinia finala a evaluării este prezentata in RON si EUR.

## 2.5 Data evaluarii si amploarea investigatiei

Data la care se aplica opinia asupra valorii este data evaluarii de **05.12.2024**.

La baza intocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de **05.12.2024**, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

**Inspectia proprietatii** a fost realizata de către evaluator Sirbu Madalina Elena, in calitate de reprezentant al societatii de evaluare în data de **05.12.2024** in prezenta unui reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate, si nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirilor.

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

## 2.6 Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare, editia 2022.

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

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

### Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

## 2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate

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

- Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare puse la dispozitie de catre client;
- Informatii privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de catre client si preluate din actele de proprietate puse la dispozitie de catre client;
- Dimensiuni si suprafete care au condus la identificare conform documentatiilor cadastrale;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori, cumparatori si alti participanti pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- Informatii publice preluate de pe site-uri de internet si publicatii periodice de specialitate s.a.

- Baza de date a evaluatorului
- Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispozitie de către client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

## 2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### 2.8.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este valid și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor si instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
- Se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor urbanistice si de exploatare/utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport ;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

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

**Ipoteze speciale: : Pe teren este edificată o construcție comercială, care nu constituie obiectul evaluării. Din punct de vedere al dimensiunilor, terenul este neconstruibil.**

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

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

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

---

### 3 PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica

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

- Teren intravilan în suprafata de 33 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Unirii nr 4A, jud. Prahova , inscris in Cartea Funciara nr 145927 a loc. Ploiesti, avand nr cad 145927.

**Observatii: Pe teren este edificata o constructie comerciala, care nu constituie obiectul evaluarii.**

**Din punct de vedere al dimensiunilor, terenul este neconstruibil.**

Lotul de teren are forma neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Str Unirii, la care are un front stradal de 7.5 ml.

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

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat), in vederea unei posibile tranzactionari pe piata libera, in baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.**

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

**Documente de proprietate avute la dispozitie:**

- Extras de carte funciara pentru informare cu nr cerere 118244/08.08.2024;
- Hotararea nr 267/29.11.2006 si Anexa nr 3
- Plan de amplasament
- Certificat de urbanism nr 790/27.08.2024

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

#### 3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Ploiesti, judetul Prahova, in zona ultracentrala, Piata Victoriei, in imediata apropiere a Mall Merkur, Mc Donalds, spatii bancare.

Zona in care se afla imobilul este mixta- comerciala si rezidentiala. In zona se afla spatii rezidentiale- blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter.

Amplasamentul se invecineaza cu blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter, Mall Merkur.

Accesul la imobil se realizeaza din drum asfaltat- Piata Victoriei, la care are un front stradal de 7.50 ml.

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

Topografia terenului este plana. Categoria de folosinta este curti constructii.

Forma este dreptunghiulara. Nu este imprevizibil.

## 2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-construcții.

Destinatie stabilita prin planurile urbanistice actuale:

C - zona centrala;

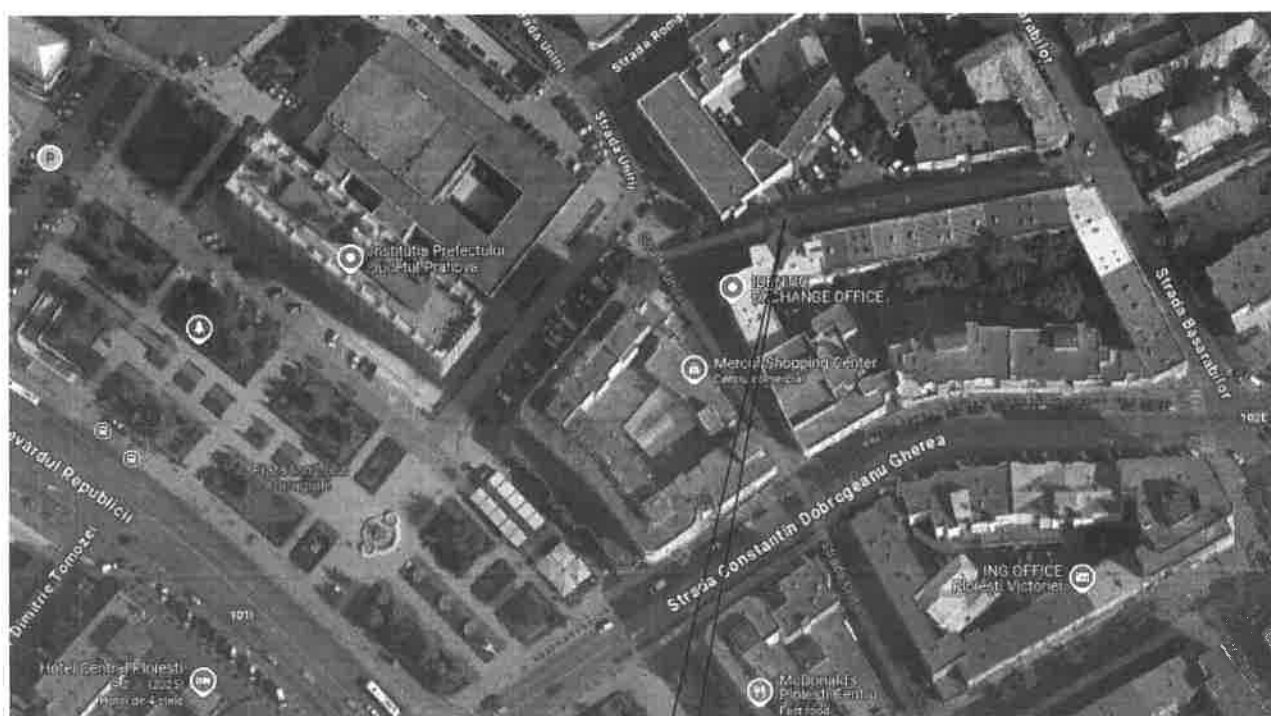
Cx - centru civic cu restrictii.

Utilizari permise: instituti publice; servicii profesionale, sociale si profesionale; locuinte; activitati nepoluante.

Utilizari permise cu conditii: oricare din functiunile permise cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii nr.50/1991, republicata, Legii nr.10/1993 si a existentei unui PUZ/PUD aprobat prin HCL.

Utilizari interzise: 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 RGU; amenajari provizorii sau chioscuri pe domeniul public.

UTR-0; Cr; (POT = 60%; CUT = 8,0);  
-suprafata teren 33 mp, scurs direct in strada Unirii si la strada Mihail Kogalniceanu;  
-parcila reconstruabila din punct de vedere al dimensiunilor;



### Amplasament evaluat

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru un activ, este fundamental înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării. Pentru a avea o influență asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la acea piață. Dacă

din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la data evaluarii.

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

### **Analiza ofertei**

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca terenurile similare ca localizare sunt oferite spre vanzare la preturi cuprinse in intervalul 410 - 500 euro/mp, in functie de suprafata, deschidere, localizare.

### **Analiza cererii**

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

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

Din ce în ce mai mulți cumpărători au din nou încredere, angajează un avocat sau un consultant comercial și își asumă plata unui avans pentru achiziția apartamentului în faza de proiect, fie că e doar pe planșă sau la nivel de fundație.

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

In zona analizata cererea de terenuri vine din partea persoanelor fizice care doresc constructia unei locuinte.

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

### **Echilibrul pietei**

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

---

## 4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

### 4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii

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

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

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

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

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



#### 4.3 Abordarea prin piata

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

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

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

Au fost prezentate câteva oferte de vânzări terenuri în zona analizată sau zone similare ca atractivitate:

Comparabila 1:

##### Teren cu Puz și AC -Spatiu comercial și locuințe colective

Ultracentral, Județul Prahova - Vezi Hartă

485,64 €/mp

**350.000 €**

Rate de la 7.934 RON/lună simulează credit



**Grigorescu Alexandru Bogdan**  
Total Imobiliare

**0726 485696**  
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Activați notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți

## Descriere

Teren cu Puz si AC -Spatiu comercial si locuinte colective

Teren de vanzare in Ploiesti ultracentral zona D

Toate utilitățile

Autorizație de construire emisă în 04.2023-Spatiu comercial parter si locuinte colective.

Pentru mai multe informatii va rugam sa ne contactati telefonic

## Specificații

ID anunt: X9SR03903

Actualizat in: 05.09.2024

Suprafață teren:	721 mp	Nr fronturi stradaie:	1
Tip teren:	Agricol	P.O.T.:	80%
Clasificare teren:	Intravilan	C.U.T.:	2
Front stradal:	25 m	Sursa coef. urbanistici:	P.U.Z.

### DESTINAȚIE

Destinație: Rezidențial, Comercial

### UTILITĂȚI

Utilități generale: Apa, Canalizare, Gaz, Curent,  
Curent trifazic, Utilitati in zona

### ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate, Mijloace de transport in comun.

Iluminat stradai

Alte caracteristici: Construcție demolabilă, La șosea.

Acces auto, Teren împrejmuit

### Vecinătăți:

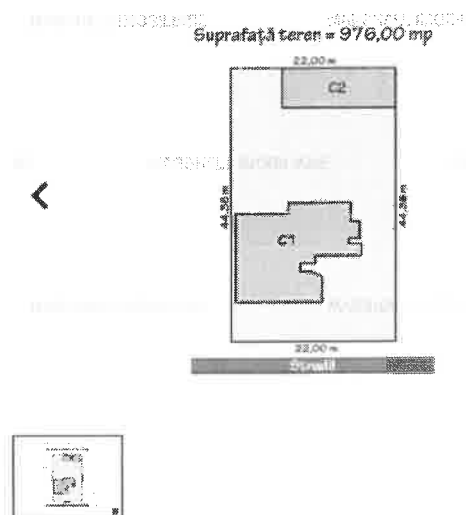
Hotel Prahova

Stadionul Petrolui

Tribunalul Ploiesti

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-ploiesti-ultracentral-721mp-45730092>

## Comparabila 2:



## Teren intravilan de vanzare, zona Ultracentral, 976 mp

400.000 EUR

PREȚ negociabil

ID OFERTA: MSH9942Y5

SUNA

CERE DETALII

## Caracteristici

Suprafata teren:	976 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	22 m	Construcție pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	297 mp
Tip teren:	Constructii		

## Utilitati

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

## Alte informatii

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

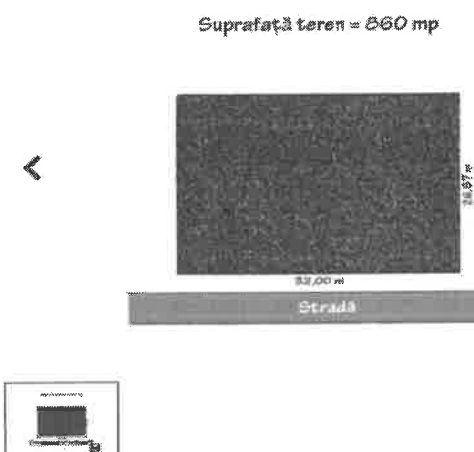
Detalii zona: Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport

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

Pot aparea mici diferente in realitate.

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-ultracentral-976-mp-msh9942y5>

## Comparabila 3:



## Teren intravilan de vanzare, zona Ultracentral, 860 mp

500 EUR/mp

PREȚ negociabil

ID OFERTA: MSH5108OV

SUNA

CERE DETALII

## Caracteristici

Suprafata teren:	860 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	32 m	Construcție pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

## Utilitati

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

## Alte informatii

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

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

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

Pot aparea mici diferente in realitate.

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-ultracentral-860-mp-msh5108ov>

## Grila de calcul

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		350,000	400,000	430,000
Suprafata- m <sup>2</sup>	33.00	721	976	860
Pret oferta €/m <sup>2</sup>		485	410	500
Ajustare pentru negociere		15%	15%	15%
Valoarea ajustare		73	61	75
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 15%		
<b>Pret ajustat</b>		<b>413</b>	<b>348</b>	<b>425</b>
<b>Drept de proprietate</b>	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		412.6	348.4	425.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
<b>Conditii de finantare</b>	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		413	348	425
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		
<b>Conditii de vanzare</b>	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		413	348	425
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
<b>Conditii de piata</b>	Dec-24	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.		
<b>Pret ajustat</b>		<b>413</b>	<b>348</b>	<b>425</b>
<b>Localizare</b>	Loc. Ploiesti, Str Unirii nr 4A, jud. Prahova	Ploiesti- zona ultracentrala	Ploiesti- zona ultracentrala- mai slab	Ploiesti- zona ultracentrala-mai slab
Ajustare		0%	20%	5%
Valoarea ajustare		0.00	69.67	21.25
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilelor 2 si 3 pentru diferenta de localizare.		
<b>Acces/ Vizibilitate</b>	bun/buna	bun/buna	bun/buna	bun/buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
<b>Utilizare</b>	comercial	mixt	mixt	mixt
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		

<b>Deschidere</b>	8	25	22	32
procentul laturilor	1.70	0.87	0.50	1.19
Ajustare		0%	0%	-5%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	-21.25
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare negativa comparabilei 3 pentru diferenta de deschidere.			
<b>Utilitati</b>	toate-in apropiere	toate-in apropiere	toate-in apropiere	toate-in apropiere
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
<b>Suprafata</b>	33.00	721	976	860
Ajustare		15%	15%	15%
Valoarea ajustare		61.89	52.25	63.75
Explicatie ajustare	S-a aplicat o ajustare pozitiva comparabilelor pentru diferenta de suprafata; din analiza de piata terenurile cu suprafete mai mari sunt mai greu de tranzactionat.			
<b>Alte ajustari</b>	liber/neconstruibil din punct de vedere al dimensiunii	constructie demolabila	constructie demolabila	liber
Ajustare		-17%	-17%	-20.00%
Valoarea ajustare		-70.15	-59.22	-85
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilelor 1 si 2, care se vand cu constructie demolabila si ajustari negative tuturor comparabilelor, fiind terenuri construibile.			
		<b>da</b>	<b>da</b>	<b>da</b>
Ajustare neta		-8	63	-21
		-2%	18%	-5%
ajustare bruta		132.04	181.15	191.25
		27.20%	52.00%	45.00%
<b>Pret ajustat</b>		<b>404</b>	<b>411</b>	<b>404</b>
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	<b>404.00</b>	<b>2,010.75</b>		
Curs Euro	<b>4.9771</b>			
Valoare adoptata teren	<b>13,332.00</b>	<b>66,354.70</b>		

#### 4.4 Metoda extractiei

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

#### 4.5 Metoda alocarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

#### 4.6 Metoda reziduala

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

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

#### 4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

#### 4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

#### 4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

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

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
145927	66.354,70	13.332,00	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCIARE		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
145927	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

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

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

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

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

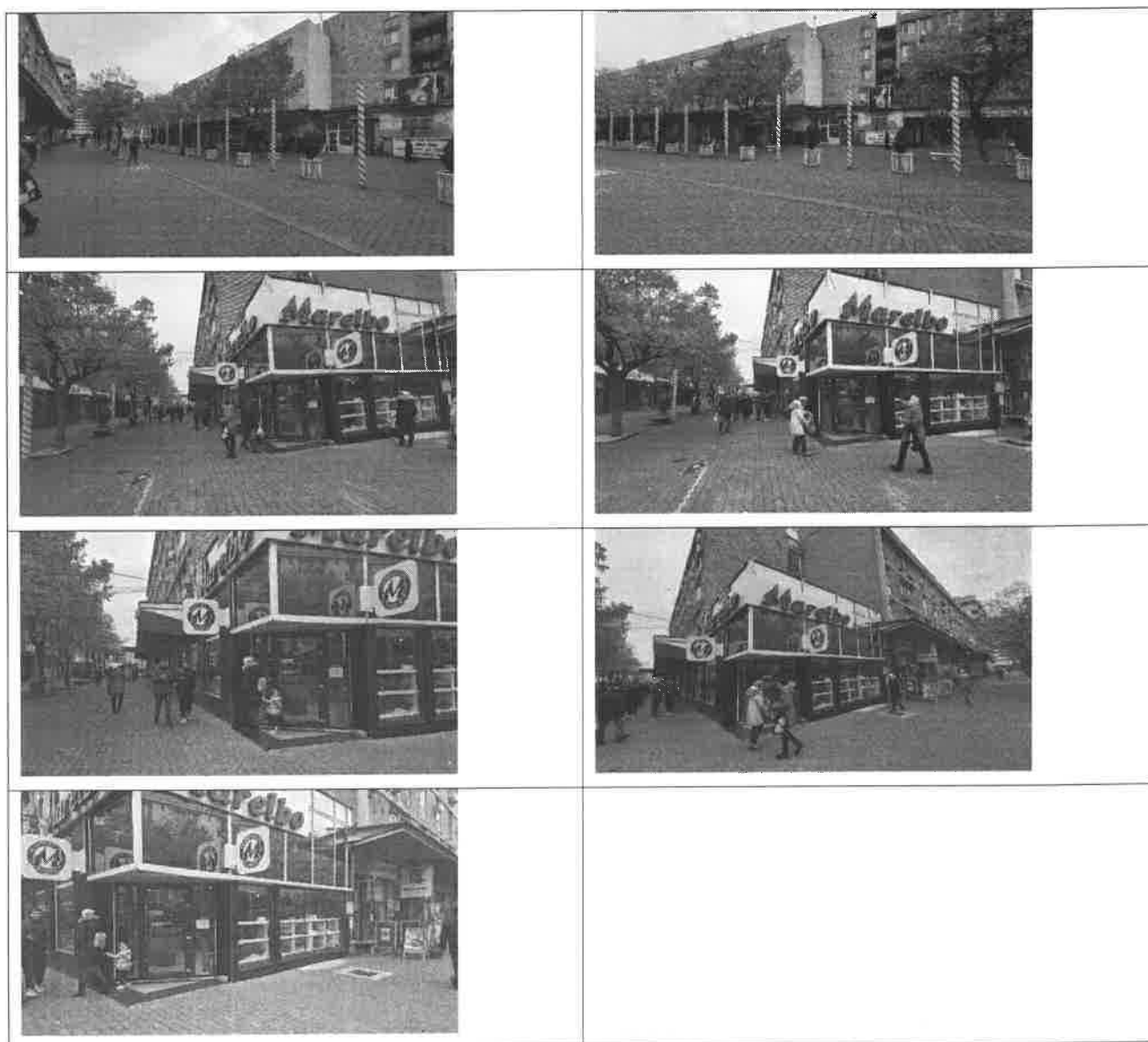
Astfel:

valoare de piata recomandata COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	lei	euro
145927	66.354,70	13.332,00

Valorile nu contin TVA

la cursul valutar de 4,9771 RON/EUR, valabil pentru data de referința a evaluării, 05.12.2024.

## Fotografii





## Documente

**HOTĂRÂREA Nr. 267**

privind includerea unor imobile în

*Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti*

Consiliul Local al Municipiului Ploiesti;

văzând Expunerea de motive a Primarului Municipiului Ploiesti, domnul Emil Catoiu și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, prin care se propune includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti*;

în temeiul prevederilor Legii nr. 18/1991, Legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și al Legii nr. 54/1998, privind circulația juridică a terenurilor;

având în vedere Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

în baza art. 38 alin. 2 lit. c din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRÂȘTE:**

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

Dată în Ploiesti, astăzi, 29 noiembrie 2006

Presedinte de ședință,  
Paul PalasContrasemnază,  
Secretar,  
Maria Magdalena Mazăre**PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI****EXPUNERE DE MOTIV E**la proiectul de hotărâre cu privire la includerea unor imobile în  
*Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti*

Domeniul privat al municipiului Ploiesti este alcătuit, potrivit prevederilor Legii nr.213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, din bunuri aflate în proprietatea sa, bunuri ce nu fac parte din domeniul public al localității.

Prin efectul legii și prin alte acte normative în patrimoniul municipiului Ploiesti au intrat bunuri asupra cărora municipiul are drept de proprietate privată.

În Anexele nr.1, nr.2, nr.3 și nr.4 sunt identificate imobile aflate în domeniul privat al municipiului aflate în folosință, închiriere sau concesiune.

Având în vedere faptul că imobilele se afla în circuitul civil se impune ca acestea să figureze în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti, pentru a putea fi intabulate.

Pentru a se putea face dovada proprietății este necesară emiterea unei hotărâri de consiliu care să ateste faptul că imobilele ce fac obiectul unor contracte, conform anexelor la prezentul proiect de hotărâre, se afla în domeniul privat al municipiului Ploiesti.

Fata de cele expuse mai sus, propun spre analiză și aprobare Consiliului Local al municipiului Ploiesti, proiectul de hotărâre privind includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti*

**SITUATIA TERENURILOR DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIESTI AFLATE IN REGIM DE  
CONCESIUNE PE CARE SUNT SITUATE CONSTRUCTII PROPRIETATE PRIVATA**

Anexa nr. 3  
la H.C.L. Nr. 267/2006

Nr. crt.	Amplasament	Suprafata (mp)	Concesionar	Destinate	Observatii
1.	Str. Cuza Voda Lot 1	18	Anastase Lorene Carmen Str. Cuza Voda, nr. 2, bl. B2, ap. 14 Contract de concesiune FN/13.07.1996	Constructie garaj	
2.	Str. Victoras Lot 3	18	Apostolache Danut Marian Str. Victoras, nr. 6, bl. 18G, ap. 14 Contract de concesiune FN/26.08.1996	Constructie garaj	
3.	Aleea Elevilor Lot 7	18	Apostolescu Cornelia Str. Magurii, nr. 2, bl. 31G, sc. A, ap. 14 Contract de concesiune F.N./16.09.1996	Constructie garaj	
4.	Str. Padina colt cu Str. Vornicei, lot 8	18	Draghici Gabriel Str. Padina, bl. 10 F, ap. 19 Contract de concesiune FN/26.01.1996	Constructie garaj	
5.	Str. Vornicilor colt cu sondelor, lot. 2	18	Mihalea Viorel Str. Aleea Somes, bl. 10G, ap. 11 Contract de concesiune FN/06.01.1997	Constructie garaj	
6.	Str. Cibinului, lot 1	18	Stoica Mihai Str. Cibinului, nr. 9, bl. A12, ap. 23 Contract de concesiune FN/14.08.1996	Constructie garaj	
7.	Str. Sondelor colt cu str. Vornicei Lot 19	18	Badarau Vasile Str. Padina, bl. 9f, ap. 16 Contract de concesiune FN/08.11.1996	Constructie garaj	
8.	Str. Al. Odobescu Lot 19	18	Baroian Tiberiu Str. Gh. Gr. Cantacuzino, nr. 42B, sc. B, et. III, ap. 18 Contract de concesiune F.N./05.08.1996	Constructie garaj	

Nr. crt.	Amplasament	Suprafata (mp)	Concesionar	Destinatie	Observatii
176.	Str. Ciucas, FN	617,50	Nr. 200397/02.12.2003 S.N.G.N. Romgaz S.A. Sucursala Ploiesti, Str. Gh. Gr. Cantacuzino, nr. 184 Nr. 10073/04.06.2003	Extinderea constructiei pentru realizarea unei amenajarii imprejurimile care sa permita acces carosabil si pietonal la sediul firmei	
177.	Str. Andrei Muresanu, in vecinatatea Statiei Peco, nr. 51-Zona Cina	388	S.N.P. Petrom S.A. Sucursala PECO Ploiesti, Str. Valeni, nr. 44 Nr. 1712/20.08.2002	Extinderea Statiei Peco nr. 51 Cina	
178.	Statia nr. 1 Hipodrom	78	S.N.P. Petrom S.A. Sucursala PECO Prahova, Str. Valeni, nr. 44 Nr. 303690/02.08.2000	Extindere Statia Peco nr. 1 Hipodrom	
179.	Bd. Bucuresti, nr. 228	6	S.N.P. Petrom S.A. Sucursala PECO Prahova, Str. Valeni, nr. 44 Nr. 300036/08.01.2001	Extinderea Statiei Peco Hipodrom pentru spalatorie auto	
180.	Str. Bradului, nr. 3A (lot 601)	357	Parchia Sf. Antonie cel Mare Str. Salcanului, nr. 2 FN/30.04.1993	Extindere constructie	
181.	Str. Unirii, nr. 2	39	S.C. Robert-Augustin S.R.L. Str. Postei nr. 11-13, Ploiesti	Extindere spatiu comercial	

Nr. crt.	Amplasament	Suprafata (mp)	Concesionar	Destinatie	Observatii
			Nr. 15210/20.06.2002	Bijuteria si Vitrina de afisaj Agentia Teatrului	
182.	Bd. Republicii, nr. 108, bl. 13 B	120	S.C. Mega Image S.A. Sos. Stefan cel Mare, nr. 226, sector 2, Bucuresti Nr. 6592/2.12.2002	Extinderea spatiului comercial	
183.	Str. Depoului, FN	334,37	S.C. Pram S.R.L. Ploiesti Str. Depoului, nr. 4, Nr. 188975/13.03.2003	Extinderea constructiei existente	
184.	Str. Malul Rosu, bl. 10 F, parter	5,30	S.C. Adejda Com S.R.L. Str. Malul Rosu, nr. 126, bl. 10 F, parter, Nr. 5652/19.05.2003	Extinderea spatiului comercial	
185.	Str. Ion Maiorescu, FN	36	Biroul Notarului Public Minea Octavian Str. Ion Maiorescu, FN Nr. 01731/29.03.2006	Extinderea biroului notarial	
186.	Str. Depoului, FN	444	S.C. Rombeer Cargasu S.R.L. Str. Depoului, nr. 16 Nr. 01984/25.04.2006	Extindere constructie cu spalatorie auto si instalatie alimentare GPL	
187.	Tarlaua 12, parcela A 170	3697,05	S.C. Inconex Com S.R.L. Str. Mihai Bravu, nr. 235 Caminul de nefamilisti, cam. 7, Ploiesti Nr. 362645/26.01.2005	Extindere constructie si realizare cale de acces spre Soseaua de centura Est	
188.	Str. Podul Inalt, nr. 9	1400	S.C. Euroil S.R.L., DNI E15 KM 330, Saliste – Sibiu	Realizarea unui complex	

27



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 145927 Ploiești

Nr. cerere 118244  
Zila 08  
Luna 08  
Anul 2024



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Unirii, Nr. 4A, Jud. Prahova

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	145927	33	Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 145927-C1;

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

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
128757 / 08/11/2019 Act Administrativ nr. 78885, din 29/07/2019 emis de OCPI PRAHOVA; Act Administrativ nr. 302106, din 08/03/2019 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI; Act Administrativ nr. 302425, din 19/03/2019 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI; Act Administrativ nr. 267, din 29/11/2006 emis de COONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855, (domeniul privat)	A1

#### C. Partea III. SARCINI

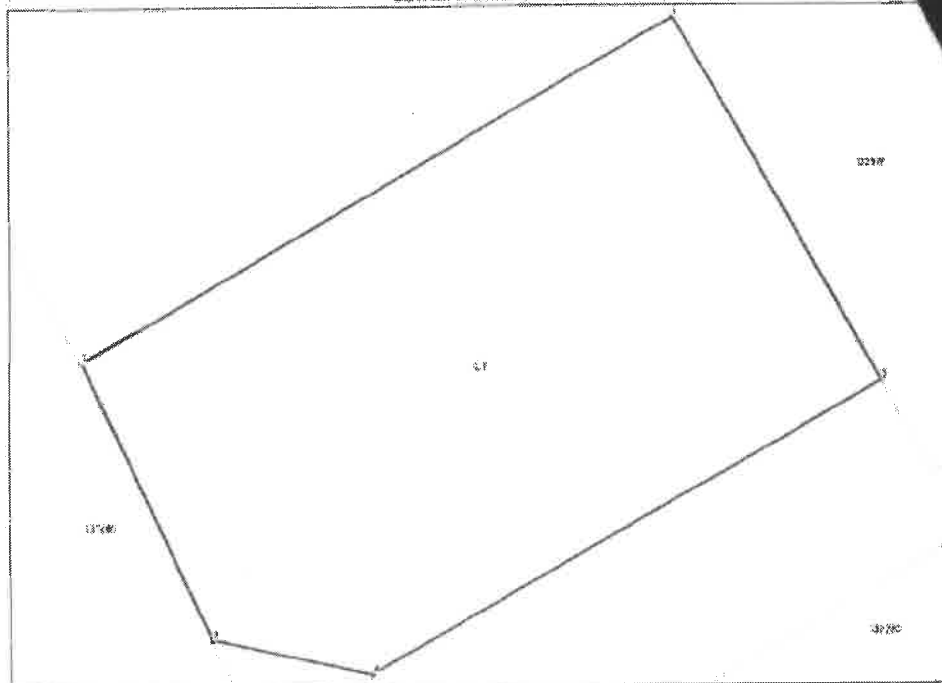
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
35940 / 16/03/2021 Act Administrativ nr. 15210, din 20/06/2002 emis de PRIMARIA PLOIESTI;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 25 ani incepand de la data de 20.06.2002 1) SC ROBERT AUGUSTIN SRL, CIF:1349301	A1

Carte Funciară Nr. 145927 Comuna/Oraș/Municipiul  
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)**	Observații / Referințe
145927	33	

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

**DETALII LINIARE IMOBIL****Date referitoare la teren**

Nr. Ct.	Categorie folosință	Inscripție	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	33	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.337
2	3	3.3
3	4	1.767
4	5	6.332
5	1	4.5

\*\* 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.

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

Extrase pentru informare de la: [epay.ahcpl.ro](https://www.epay.ahcpl.ro)

Pagina 2 din 3

Formular versiunea 3.1

Carte Funciară Nr. 145927 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

Carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, modificată 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 originală, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

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

Data și ora generării,  
08/08/2024, 12:15

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

Pagina 3 din 3

Facsimil generat online la adresa [www.ancpi.ro](http://www.ancpi.ro)

Procedură internă 1.1



ROMANIA  
JUDETUL PRAHOVA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI  
Nr. 306101 din 12-08-2024

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 790 Din: 27 AUG. 2024

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:  
VANZAREA IMOBILULUI TEREN CE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIESTI, SITUAT  
IN PLOIESTI, STRADA UNIRII NR. 4A

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL PLOIESTI,  
cu domiciliul/sediu in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,  
satul -, sectorul -, cod postal -,  
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,  
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail PLOIESTI.RO,  
inregistrata la nr. 306101 din 12-08-2024.

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,  
satul -, sectorul -, cod postal: -,  
strada UNIRII, nr. 4A, bl. -,  
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: nr. cad. 145927,  
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999 / 1999,  
faza PUG aprobată prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009.

in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de  
constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

### SE CERTIFICA:

#### 1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 145927 (teren cu suprafata de 33 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si  
face parte din domeniul privat al municipiului Ploiesti, conform HCL nr. 267 / 29.11.2006, Anexei nr. 3 la aceasta si  
Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 118244 / 08.08.2024.  
Pe terenul respectiv exista constructia C1, inscrista in cartea funciara 145927-C1.  
Conform extrasului, se noteaza drept de concesiune, pe o perioada de 25 ani incepand cu data de 20.06.2002, in  
favoreaza S.C. Robert Augustin S.R.L..  
Conform PUG si RLU, imobilul este situat in zona cu restrictii de construire pana la elaborare PUD/PUZ.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatie stabilita prin planurile urbanistice actuale:

C - zona centrala;

Cr - centru civic cu restrictii.

Utilizari permise: institutii publice; servicii profesionale, sociale si profesionale; locuinte; activitati nepoluante.

Utilizari permise cu conditie: oricare din functiunile permise cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii  
nr.50/1991, republicata, Legii nr.10/1995 si a existentei unui PUZ/PUD aprobat prin HCL.

Utilizari interzise: 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 RGU; amenajari provizorii sau chioscuri pe  
domeniul public.

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

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

Amator: GHEORGHE ELENA ROMANA - CONSILIER, 29-08-2024  
Poșta: MIHAELA TAPONEA - SEF SERVICIU 11/1

### 3. REGIMUL TEHNIC

UTR-0; Cr; (POT = 80%; CUT = 8,0);

-suprafata teren 33 mp, acces direct la strada Unirii si la strada Mihail Kogalniceanu;  
-parcele neconstruibile din punct de vedere al dimensiunilor;

### 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:

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU  
NUMARUL CADASTRAL 145927, SITUAT IN PLOIESTI, STRADA UNIRII NR. 4A

**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:

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva BIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, si Directivei 83/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contine autorizarea tehnicala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, includerea/includerea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competente pentru protectia mediului stabileste mecanismul organizarii consultelor publice, centralizarii opiniilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultelor publice.

In aceeasi conditie:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la realizarea a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

### 5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE VA FI INSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:

- certificatul de urbanism;
- dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);

Inlocuit: GHISONGHIS ELENA ROXANA - CONSILIER, 29-08-2024  
Perito: MIHAILA TAFOREA - SFP SERVICIU

## c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz:

☐ D.T.A.C.☐ D.T.O.E.☐ D.T.A.D.

## d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

## d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:

☐ alimentare cu apa☐ canalizare☐ alimentare cu energie electrica☐ alimentare cu energie termica☐ gaze naturale☐ telefonizare☐ salubritate☐ transport urban

Alte avize/acorduri

☐

## d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu☐ protectie civila☐ sanatatea populatiei

## d.3) avizele / acordurile specifice ale administratiei publice centrale si / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

## d.4) Studii de specialitate

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);  
- nu este cazul

## f) dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania (nu este cazul);

## g) documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

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

PREMIER,  
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

SECRETAR GENERAL,  
MIHAELA-LUCIA CONSTANTINARHITECT SEF,  
VERONICA RADHNA

20 AUG 2024

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,  
COCA ELENA PATRASCU

Achitarea taxei de ..... lei, conform chitanței nr. .... din .....

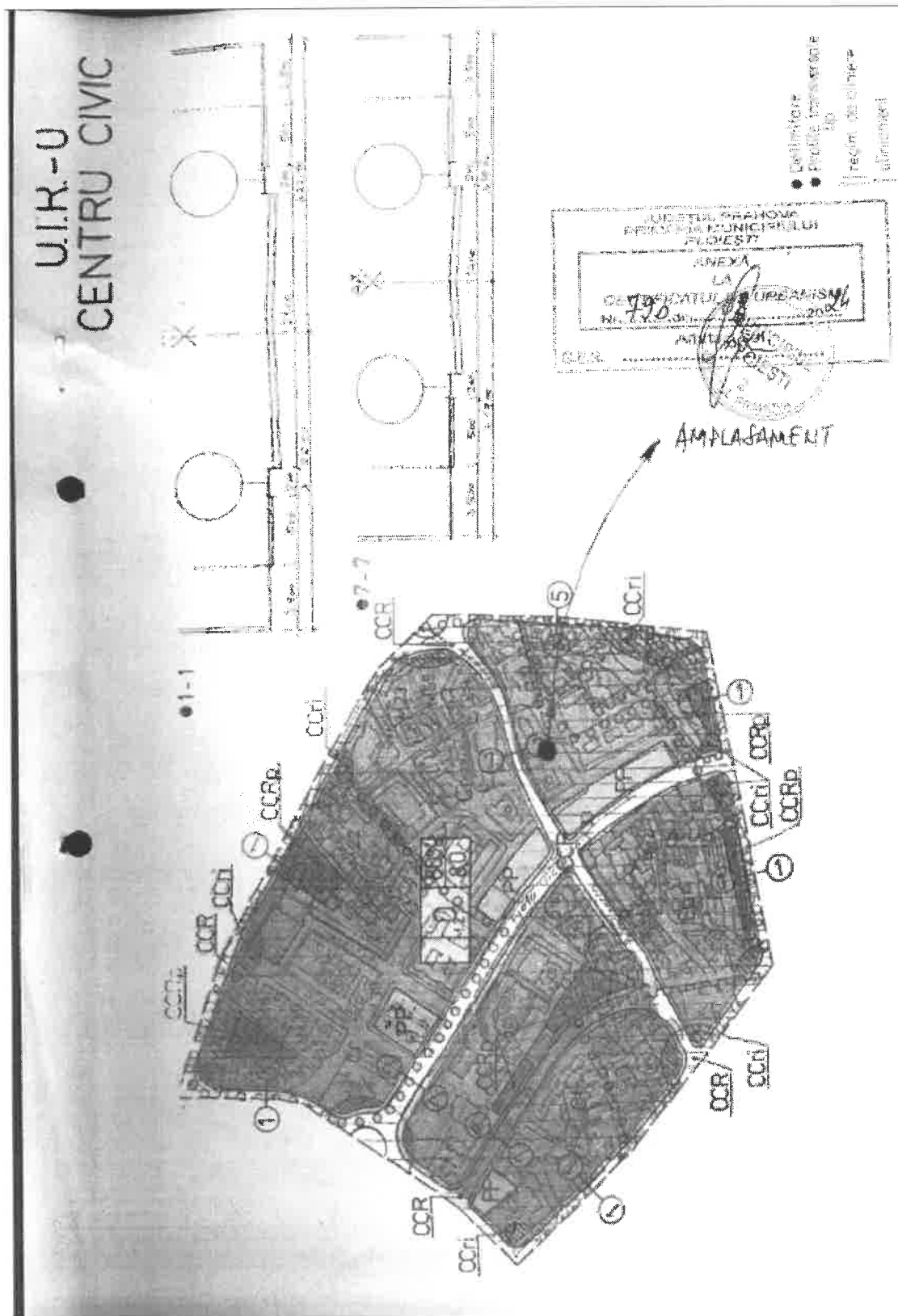
Bontate de taxe in conformitate cu Art. 476 din Codul Fiscal.

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

20.08.2024

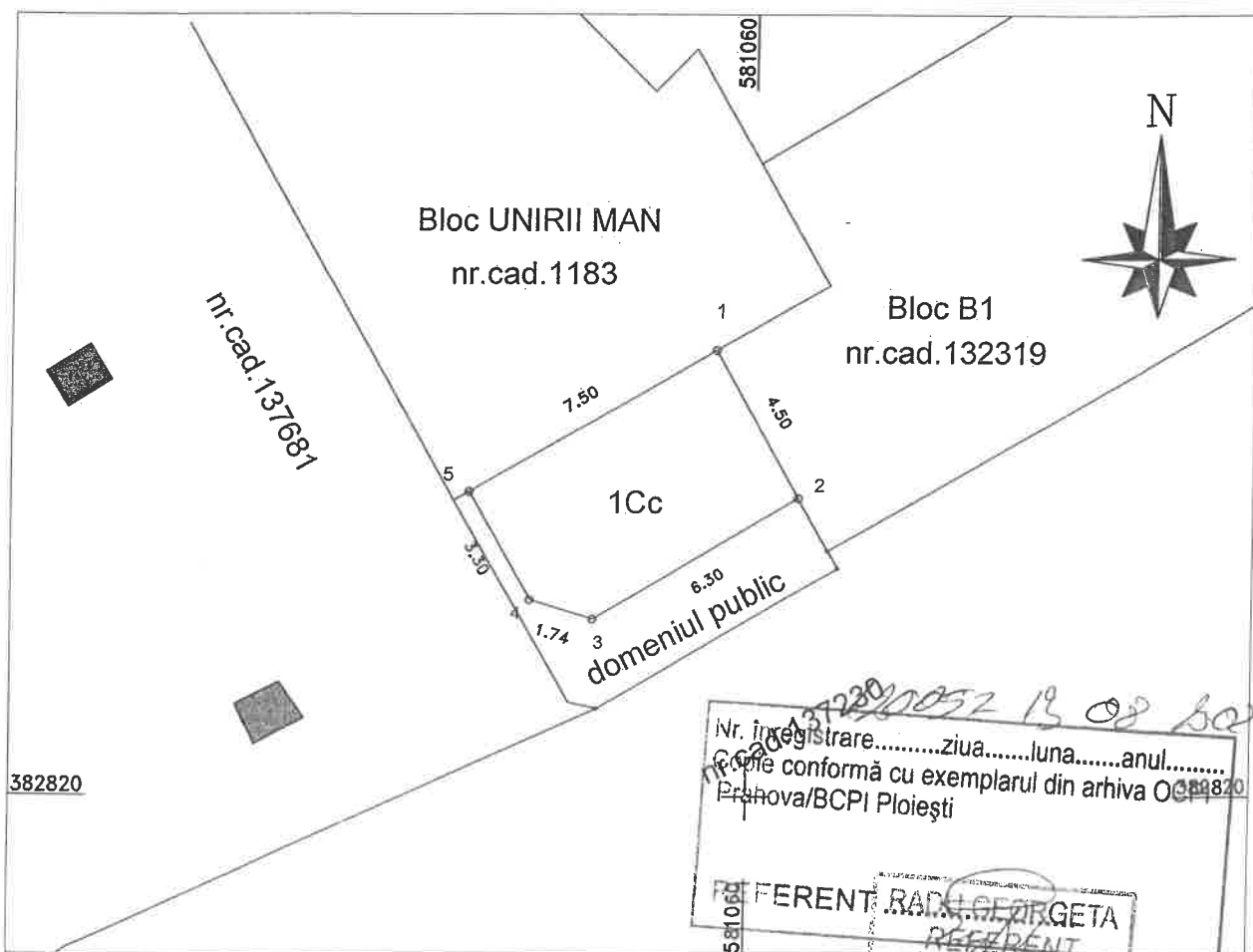
Inscrisa: CINDORDE ELENA ROXANA - CONSILIER, 29-08-2024

Verificat: MIHAELA TAPONEA - SEF SERVICIU



**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
sc.1 :200

Nr. cadastral <b>145924</b>	Suprafata masurata 33 mp.	Adresa imobilului mun.Ploiești, str.Unirii,nr.4A,jud. Prahova
Cartea funciara nr.	UAT	PLOIESTI



**A.DATE REFERITOARE LA TEREN**

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp.)	Mentuni
1	Cc	33 mp.	
Total		33 mp.	

**B.DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTIE**

Cod constructie	Destinatia	Suprafata constr.la sol (mp.)	Mentuni
Total			

**Suprafata totala masurata a imobilului = 33 mp.**

**Suprafata din act = 33 mp.**

**Executant : CAPITAN V. VIOREL**  
(nume,prenume)

**Inspector**

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

Confirm masuratoarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii actelor si a planurilor, precum si a tuturor datelor tehnice si cadastrale.

Semnatura si parafa

Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova  
**ION DANIELA**  
**CONSILIER GR. I**

Stampila BCPI

12345678

19 DEC. 2019



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

Hr. 19/20.01.2025

**REFERAT DE APROBARE**

**la proiectul de hotărâre privind vânzarea terenului aferent spațiului comercial situat în Ploiești, str. Unirii, nr. 4A, în suprafață de 33 m<sup>2</sup>, identificat cu număr cadastral 145927, Carte Funciară 145927, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești**

Potrivit prevederilor art. 129, alin. 2 lit. c), coroborat cu alin. 6, lit. b), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local administrează domeniul public și privat al municipiului și hotărăște cu privire la vânzarea, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate privată a municipiului, în condițiile legii.

Între Municipiul Ploiești și Marelbo Prod Com SRL este încheiat contractul de concesiune nr. 15210/20.06.2002, pentru folosința terenului aferent spațiului comercial situat în Ploiești, str. Unirii, nr. 4A, în suprafață de 33 m<sup>2</sup>, identificat cu număr cadastral 145927, Carte Funciară 145927, modificat prin acte adiționale, cu valabilitate până la data de 19.06.2027.

Terenul aferent spațiului comercial situat în Ploiești, str. Unirii, nr. 4A, în suprafață de 33 m<sup>2</sup>, identificat cu număr cadastral 145927, Carte Funciară 145927, face parte din domeniul privat al municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006, Anexa nr.3, poziția 181.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești sub 13515/29.07.2024, reprezentantul societății Marelbo Prod Com SRL, care în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 282/26.05.2021 la Societatea Profesională Notarială „Botezatu” a devenit proprietara spațiului comercial, a solicitat cumpărarea terenului din contractul de concesiune nr.15210/2002 în suprafață de 33 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Unirii nr. 4A.

În cadrul ședinței Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale, din data de 27.09.2024, solicitarea societății Marelbo Prod Com SRL a fost analizată și avizată favorabil.

Conform Raportului de evaluare nr.2588/30.12.2024 întocmit de către S.C. Kido Advisors S.R.L. în baza contractului de servicii nr. 30185/08.12.2023, pentru terenul sus menționat, evaluatorul autorizat a concluzionat că valoarea de piață este de **66.354,70 lei/13.332,00 euro (404 euro/mp). Valoarea nu conține T.V.A.**

Având în vedere cele prezentate, supunem analizei și aprobării Consiliului Local al municipiului Ploiești, în regim de urgență, proiectul de hotărâre privind vânzarea terenului aferent spațiului comercial situat în Ploiești, str. Unirii, nr. 4A, în suprafață de 33 m<sup>2</sup>, identificat cu număr cadastral 145927, Carte Funciară 145927, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești.

**CONSILIERI:**

Vîscan Robert-  
Marcu Valen  
Palaș-Alexandru  
Sandu Octavian-A  
Popa Gheorgh  
Tonsciuc Mih  
Neagu Daniel-P

fav