



## EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII

Tel: 0725 482 395

E-mail: office@evaluareimob.ro

### RAPORT DE EVALUARE

**Pentru estimarea redevenței minime anuale aferent teren identificat cu nr. cad. 148009, înscris în Cartea Funciară Nr. 148009 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești**

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Client:              | MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Utilizator desemnat: | MUNICIPIUL PLOIEȘTI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Evaluator:           | Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimăție Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Imobil evaluat:      | Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 148009, înscris în Cartea Funciară Nr. 148009 UAT Ploiești, in suprafata de 293 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Diligentei Nr. 20, proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Evaluarea a fost realizata pentru suprafata de 150 mp din terenul identificat cu nr. cad. 148009 inscris in Cartea Funciara Nr. 148009 UAT Ploiesti, in suprafata totala de 293 mp. |
| Data evaluării:      | 25.08.2023, curs de schimb BNR la data evaluării 1 euro = 4,9388 lei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Tipul valorii:       | Valoarea de piață                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Valoarea raportata:  | Valoare minimă redevență propusă, estimată, 900 euro/an echivalent 4.445 lei/an                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Durata concesiunii:  | 25 ani                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Scopul evaluării:    | Evaluarea a fost efectuată in scopul concesiunii terenului. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Data raportului:     | 25.08.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Numar raport:        | 497/25.08.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Numar contract:      | Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

August 2023

**Olga  
Olaru**

Semnat digital  
de Olga Olaru  
Data:  
2023.08.29  
11:34:37  
+03'00'



## Scrisoare de transmitere

Vineri, 25 August 2023

**În atenția:** Client: MUNCICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

**Utilizator desemnat:** MUNCICIPIUL PLOIEȘTI. Alți utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

**Ref:**

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 148009, înscris în Cartea Funciară Nr. 148009 UAT Ploiești, in suprafata de 293 mp, forma neregulata, fara front stradal, accesul se realizeaza prin terenul identificat cu nr.cad. 131004, din Str. Diligentei, strada secundara asfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Diligentei Nr. 20. Evaluarea a fost realizata pentru suprafata de 150 mp din terenul identificat cu nr. cad. 148009 inscris in Cartea Funciara Nr. 148009 UAT Ploiesti, in suprafata totala de 293 mp.

Imobilul evaluat este amplasat in zona centrala a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se realizeaza prin terenul identificat cu nr.cad. 131004, din Str. Diligentei, strada secundara asfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala locuinte unifamiliale (case, vile), spatii comerciale, centrul localitatii. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

Nivelul minim al redeventei a fost determinat cu respectarea prevederilor Art. 307, alin.5 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, “(5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii: a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar; b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii; c) corelarea redevenței cu durata concesiunii”, si a prevederilor Art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții “Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.



Nivelul minim al redevenței a fost calculat având în vedere valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii.

Conform Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Art. 306, alin. (3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani”.

**Durata concesiunii: 25 ani.**

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piață a proprietății identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmănat în două (2) exemplare originale, semnate și stampilate, și în format electronic pe e-mail, cu semnatura electronică.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 148009, înscris în Cartea Funciară Nr. 148009 UAT Ploiești, în suprafața de 293 mp, formă neregulată, fără front stradal, accesul se realizează prin terenul identificat cu nr. cad. 131004, din Str. Diligentei, strada secundară asfaltată, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Diligentei Nr. 20. Evaluarea a fost realizată pentru suprafața de 150 mp din terenul identificat cu nr. cad. 148009 înscris în Cartea Funciară Nr. 148009 UAT Ploiești, în suprafața totală de 293 mp.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității. Topografia terenului este plană. Accesul se realizează prin terenul identificat cu nr. cad. 131004, din Str. Diligentei, strada secundară asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială locuințe unifamiliale (case, vile), spații comerciale, centrul localității. Terenul este liber de construcții.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform înscririlor furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuată în scopul concesiunii terenului. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piață, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Data evaluării – 25.08.2023.

Data raportului – 25.08.2023.

Valoarea de piață a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare

(SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieței din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 - Implementare; 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. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către Client, cât și date obținute din piața de sector. Nu s-au făcut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, în vigoare.

Inspecția proprietății a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători, au fost făcute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piață obținută prin aplicarea abordării prin piață.

Concluzia evaluatorului privind valoarea minimă a redevenței propuse, estimate aferent proprietate imobiliară evaluată este:

| Nr. crt. | Referința                           | Adresa                                              | Nr. cad / Nr. top. | Nr. Carte Funciara  | Abordare prin piața, excl. TVA |             | Valoare de piața propusă, estimată, excl. TVA |             | Valoare minimă redevență propusă, estimată, excl. TVA |           |
|----------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------------------|-------------|-----------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|-----------|
|          |                                     |                                                     |                    |                     | euro                           | lei         | euro                                          | lei         | euro/an                                               | lei/an    |
| 1        | Teren intravilan, curți-construcții | Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Diligentei Nr. 20 | 148009             | 148009 UAT Ploiesti | 22.500 €                       | 111.123 lei | 22.500 €                                      | 111.123 lei | 900 €                                                 | 4.445 lei |
| TOTAL    |                                     |                                                     |                    |                     | 22.500 €                       | 111.123 lei | 22.500 €                                      | 111.123 lei | 900 €                                                 | 4.445 lei |

Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023

4,9388 lei

Nivelul minim al redevenței a fost determinat cu respectarea prevederilor Art. 307, alin. 5 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, "(5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzută la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii: a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar; b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii; c) corelarea redevenței cu durata concesiunii", și a prevederilor Art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții "Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

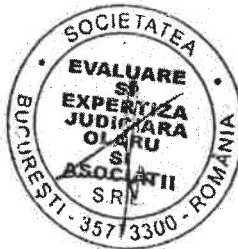
Nivelul minim al redevenței a fost calculat având în vedere valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii.

Conform Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Art. 306, alin. "(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani".

Durata concesiunii: 25 ani.



**Dr. Ec. OLARU OLGA**  
Evaluator membru titular ANEVAR  
Specializarea EPI, EBM  
Legitimație Nr. 18400



**EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL**  
Membru corporativ ANEVAR  
Autorizație Nr.0600

## Cuprins

|                                                                                                                                       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INTRODUCERE.....</b>                                                                                                            | <b>7</b>  |
| 1.1. Sinteza raportului.....                                                                                                          | 7         |
| 1.2. Certificarea evaluatorului .....                                                                                                 | 9         |
| <b>2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .....</b>                                                                                    | <b>9</b>  |
| 2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia .....                                                                         | 9         |
| 2.2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați .....                                                          | 10        |
| 2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate .....                                           | 10        |
| 2.4. Moneda valorii definite.....                                                                                                     | 10        |
| 2.5. Scopul evaluării .....                                                                                                           | 10        |
| 2.6. Tipul și premisa valorii.....                                                                                                    | 10        |
| 2.7. Data evaluării .....                                                                                                             | 11        |
| 2.8. Data raportului de evaluare .....                                                                                                | 11        |
| 2.9. Data inspecției.....                                                                                                             | 11        |
| 2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora.....                                           | 11        |
| 2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul .....                                                              | 11        |
| 2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative .....                                                               | 12        |
| 2.13. Tipul raportului.....                                                                                                           | 13        |
| 2.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului.....                                                               | 13        |
| 2.15. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformității..... | 13        |
| <b>3. PREZENTAREA DATELOR .....</b>                                                                                                   | <b>14</b> |
| 3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice .....                                                                    | 14        |
| 3.2. Localizare. Analiza zonei.....                                                                                                   | 15        |
| 3.3. Descrierea amplasamentului - terenului .....                                                                                     | 15        |
| 3.4. Descrierea construcțiilor .....                                                                                                  | 15        |
| <b>4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....</b>                                                                                              | <b>15</b> |
| 4.1. Definirea pieței imobiliare .....                                                                                                | 15        |



|      |                                                        |    |
|------|--------------------------------------------------------|----|
| 4.2. | Piața imobiliară specifică proprietății evaluate ..... | 16 |
| 4.3. | Analiza ofertei.....                                   | 16 |
| 4.4. | Analiza cererii.....                                   | 16 |
| 4.5. | Echilibrul pieței .....                                | 16 |
| 5.   | ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI .....                 | 16 |
| 6.   | EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....                 | 17 |
| 6.1. | Procedura de evaluare.....                             | 17 |
| 6.2. | Abordarea prin piața.....                              | 18 |
| 6.3. | Abordarea prin venit .....                             | 19 |
| 6.4. | Abordarea prin cost.....                               | 20 |
| 7.   | ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII ..... | 22 |
| 7.1. | Analiza rezultatelor .....                             | 22 |
| 7.2. | Concluzia asupra valorii.....                          | 23 |
| 8.   | ANEXE .....                                            | 24 |



# 1. Introducere

## 1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-construcții, identificat cu nr. cad. 148009, înscris în Cartea Funciară Nr. 148009 UAT Ploiești, în suprafața de 293 mp, forma neregulată, fără front stradal, accesul se realizează prin terenul identificat cu nr.cad. 131004, din Str. Diligentei, strada secundară asfaltată, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Diligentei Nr. 20. Evaluarea a fost realizată pentru suprafața de 150 mp din terenul identificat cu nr. cad. 148009 înscris în Cartea Funciară Nr. 148009 UAT Ploiești, în suprafața totală de 293 mp.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității. Topografia terenului este plană. Accesul se realizează prin terenul identificat cu nr.cad. 131004, din Str. Diligentei, strada secundară asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială locuințe unifamiliale (case, vile), spații comerciale, centrul localității. Terenul este liber de construcții.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform înscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuată în scopul concesiunii terenului. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piață, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Data evaluării – 25.08.2023.

Data raportului – 25.08.2023.

Valoarea de piață a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieței din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 - Implementare; 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. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către Client, cât și date obținute din piața de sector. Nu s-au făcut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, în vigoare.

Inspekția proprietății a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut masuratori, s-au făcut fotografii. Se presupune ca între data evaluării și data inspekției, imobilul evaluat nu a suferit modificări majore.



Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piață obținută prin aplicarea abordării prin piață.

Concluzia evaluatorului privind valoarea minimă a redevenței propuse, estimate aferent proprietate imobiliară evaluată este:

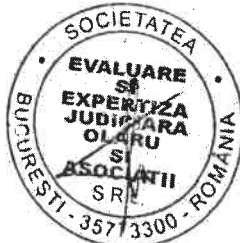
| Nr. crt. | Referința                              | Adresa                                                 | Nr. cad. /<br>Nr. top. | Nr. Carte<br>Funciara  | Abordare prin piață,<br>excl. TVA |             | Valoare de piață<br>propusă, estimată,<br>excl. TVA |             | Valoare minimă redevență<br>propusă, estimată, excl.<br>TVA |           |
|----------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------|-----------|
|          |                                        |                                                        |                        |                        | euro                              | lei         | euro                                                | lei         | euro/an                                                     | lei/an    |
| 1        | Teren intravilan,<br>curti-construcții | Jud. Prahova, Loc. Ploiești,<br>Str. Diligentei Nr. 20 | 148009                 | 148009<br>UAT Ploiesti | 22.500 €                          | 111.123 lei | 22.500 €                                            | 111.123 lei | 900 €                                                       | 4.445 lei |
| TOTAL    |                                        |                                                        |                        |                        | 22.500 €                          | 111.123 lei | 22.500 €                                            | 111.123 lei | 900 €                                                       | 4.445 lei |

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023 | 4,9388 lei |
|----------------------------------------------|------------|

Nivelul minim al redevenței a fost determinat cu respectarea prevederilor Art. 307, alin. 5 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, "(5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii: a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar; b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii; c) corelarea redevenței cu durata concesiunii", și a prevederilor Art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții "Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente". Nivelul minim al redevenței a fost calculat având în vedere valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii. Conform Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Art. 306, alin. "(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani". Durata concesiunii: 25 ani.



Dr. Ec. OLARU OLGA  
Evaluator membru titular ANEFAR  
Specializarea EPI, EBM  
Legitimăție Nr. 18400



EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL  
Membru corporativ ANEFAR  
Autorizație Nr.0600

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piață a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

#### Adecvarea metodelor

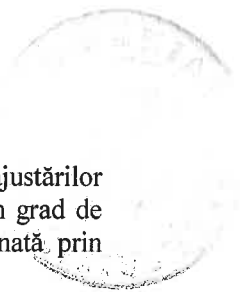
Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piață prin utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piață este relevantă în estimarea valorii de piață a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată. Aplicarea abordării prin venit nu este adecvată, deoarece proprietatea nu generează venituri, aceasta nu este închiriată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

#### Precizia



Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piață determinată prin aceasta abordare.

### **Cantitatea informațiilor**

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piață obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordării prin piață sunt relevante, consistente, reale și verificabile și ajută la o mai bună estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia și cantitatea informațiilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

## **1.2. Certificarea evaluatorului**

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat în cadrul societății EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600.

Evaluatorul și firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiat asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

## **2. Termenii de referință ai evaluării**

### **2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia**

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparțiale și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Analizele, opiniile și concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferențiale și sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.



## **2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnați**

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEȘTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

**Utilizatorii (destinatarii) desemnati** ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEȘTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alti terți.

## **2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate**

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 148009, înscris în Cartea Funciară Nr. 148009 UAT Ploiești, in suprafata de 293 mp, forma neregulata, fara front stradal, accesul se realizeaza prin terenul identificat cu nr.cad. 131004, din Str. Diligentei, strada secundara asfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Diligentei Nr. 20. Evaluarea a fost realizata pentru suprafata de 150 mp din terenul identificat cu nr. cad. 148009 inscris in Cartea Funciara Nr. 148009 UAT Ploiesti, in suprafata totala de 293 mp.

Imobilul evaluat este amplasat in zona centrala a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se realizeaza prin terenul identificat cu nr.cad. 131004, din Str. Diligentei, strada secundara asfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala locuinte unifamiliale (case, vile), spatii comerciale, centrul localitatii. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

## **2.4. Moneda valorii definite**

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, și respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 25.08.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9388 lei.

## **2.5. Scopul evaluării**

Evaluarea a fost efectuata in scopul concesiunii terenului.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

## **2.6. Tipul si premisa valorii**

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluării. Dacă aceste condiții vor suferi modificări, concluziile raportului de evaluare își pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliară a fost evaluată în premisa utilizării curente.

## **2.7. Data evaluării**

Evaluarea s-a realizat având la bază informații specifice proprietăților similare valabile pentru perioada August 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 25.08.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

## **2.8. Data raportului de evaluare**

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 25.08.2023.

## **2.9. Data inspecției**

Inspecția proprietății a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători. Se presupune ca între data evaluării și data inspecției, imobilul evaluat nu a suferit modificări majore.

Terenul evaluat este intravilan, curți-construcții, împrejmuit, liber de construcții, situat în zona centrală a localității, Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Diligentei Nr. 20.

Accesul se face din strada secundară asfaltată, Str. Castanilor. Terenul este în suprafața de 293 mp, formă neregulată, fără front stradal, accesul se realizează prin terenul identificat cu nr.cad. 131004, din Str. Diligentei, strada secundară asfaltată, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Diligentei Nr. 20. Evaluarea a fost realizată pentru suprafața de 150 mp din terenul identificat cu nr. cad. 148009 înscris în Cartea Funciara Nr. 148009 UAT Ploiești, în suprafața totală de 293 mp. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Infrastructura rutieră prezintă: străzi asfaltate. Vecinatati: zona rezidențială locuințe unifamiliale (case, vile), spații comerciale.

## **2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora**

În vederea documentării și colectării datelor despre piața imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informațiile necesare.

În realizarea analizelor, raționamentelor și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informațiile relevante necesare.

## **2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul**

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

- Documente ce conțin informații privind cadastru, situația juridică a proprietății, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători și cumpărători imobiliari de pe piața localității în care este situată proprietatea imobiliară subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către Client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, putând exista și alte informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.



Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

## **2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative**

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze și ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Principalele ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluată este considerată a fi liberă de sarcini. Proprietatea evaluată se consideră fără ipotecă sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conțin informații privind cadastru, situația juridică a proprietății au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietății s-a realizat în baza actelor puse la dispoziție de către client și a faptelor constatate în urma inspecției vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil.
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanții pentru acuratețe.
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele și materialul ilustrativ sunt puse la dispoziție de către client și informațiile conținute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informații legate de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigație referitoare la activitățile trecute și prezente, atât pe proprietate, cât și pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăților analizate în aceste utilizări sau amplasamente și deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu se stabilește un angajament pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.



- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcțiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conținute în raport se aplică întregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Se are în vedere faptul că pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Clientul a pus la dispoziția Evaluatorului Certificatul de Urbanism. 148009 UAT Ploiești, în suprafața de 293 mp este construibil. Se presupune ca suprafața de 150 mp din terenul identificat cu nr. cad. 148009 înscris în Cartea Funciara Nr. 148009 UAT Ploiesti, în suprafața totală de 293 mp, este construibilă, fiind permisă utilizare comercială.

### 2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un înscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii și elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existând de asemenea și rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisă narativă detaliată, acesta fiind întocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referință ai evaluării, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și raționamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisă, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

### 2.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al Clientului, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părțile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al Evaluatorului.

### 2.15. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformității

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizez că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților.

De asemenea, menționez că analizele și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale, fiind analize și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR.

Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăților imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deține experiența necesară în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, adoptate de către ANEVAR.

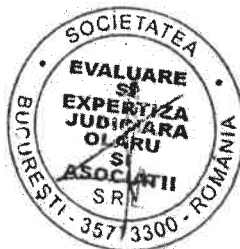
Standardele considerate în evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.



**Dr. Ec. OLARU OLGA**  
Evaluator membru titular ANEVAR  
Specializarea EPI, EBM  
Legitimatie Nr. 18400



**EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL**  
Membru corporativ ANEVAR  
Autorizatie Nr.0600

### 3. Prezentarea datelor

#### 3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 148009, înscris în Cartea Funciară Nr. 148009 UAT Ploiești, în suprafața de 293 mp, formă neregulată, fără front stradal, accesul se realizează prin terenul identificat cu nr. cad. 131004, din Str. Diligentei, strada secundară asfaltată, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Diligentei Nr. 20. Evaluarea a fost realizată pentru suprafața de 150 mp din terenul identificat cu nr. cad. 148009 înscris în Cartea Funciară Nr. 148009 UAT Ploiești, în suprafața totală de 293 mp.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității. Topografia terenului este plană. Accesul se realizează prin terenul identificat cu nr. cad. 131004, din Str. Diligentei, strada secundară asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinatati: zona rezidențială locuințe unifamiliale (case, vile), spații comerciale, centrul localității. Terenul este liber de construcții.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de



orice sarcini. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscripțiilor furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

### **3.2. Localizare. Analiza zonei**

Terenul evaluat este situat în zona centrală a localității, Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Diligentei Nr. 20.

Accesul se realizează prin terenul identificat cu nr.cad. 131004, din Str. Diligentei, strada secundară asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială locuințe unifamiliale (case, vile).

Reprezentarea pe harta a imobilului evaluat se prezintă în Anexe.

### **3.3. Descrierea amplasamentului - terenului**

Terenul evaluat este intravilan, curți-construcții, împrejmuit, liber de construcții. Relieful terenului este plan.

Evaluarea a fost realizată pentru suprafața de 150 mp din terenul identificat cu nr. cad. 148009 înscris în Cartea Funciara Nr. 148009 UAT Ploiești, în suprafața totală de 293 mp.

Terenul identificat cu nr. cad. 148009 înscris în Cartea Funciara Nr. 148009 UAT Ploiești, în suprafața de 293 mp este constructibil, prezintă forma neregulată, fără front stradal, accesul se realizează prin terenul identificat cu nr.cad. 131004, din Str. Diligentei, strada secundară asfaltată, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Diligentei Nr. 20.

Harta cu amplasamentul proprietății evaluate și a comparabilelor selectate în grila de piață se prezintă în Anexele raportului de evaluare.

### **3.4. Descrierea construcțiilor**

Construcțiile nu fac obiectul evaluării.

## **4. Analiza pieței imobiliare**

### **4.1. Definirea pieței imobiliare**

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.



## 4.2. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate este formată din terenuri similare cu Subiectul evaluării situate în vecinătatea subiectului evaluării. Proprietatea imobiliară este evaluată în premisa celei mai bune utilizări.

Analiza pieței specifice proprietății evaluate a vizat analiza ofertelor de vânzare teren, situat în vecinătatea subiectului evaluării. Piața pe segmentul analizat este relativ activă.

## 4.3. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunțurile de vânzare teren, situat în zona centrală a Mun. Ploiești.

La data evaluării, oferta pe segmentul analizat se situează în intervalul 166 – 237 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marjă de negociere rezonabilă.

Informațiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

## 4.4. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă și tendințele pieței aferente proprietății evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activă. Pentru segmentul analizat cererea potențială este reprezentată de către persoane fizice și juridice pentru utilizare comercială.

## 4.5. Echilibrul pieței

Pe piața imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare, de condițiile economice locale.

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, pentru segmentul de proprietăți imobiliare similare cu subiectul, piața este în avantajul vânzătorului. Este o piață a vânzătorului.

## 5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediția 2022, astfel:

*“Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”*

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber
- Cea mai bună utilizare a proprietății construite

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat în premisa celei mai bune utilizări. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.



Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

Conform Certificat de Urbanism, terenul identificat cu nr. cad. 148009, înscris în Cartea Funciară Nr. 148009 UAT Ploiești, în suprafața de 293 mp este construibil. Se presupune ca suprafața de 150 mp din terenul identificat cu nr. cad. 148009 înscris în Cartea Funciară Nr. 148009 UAT Ploiești, în suprafața totală de 293 mp, este construibilă, fiind permisă utilizare comercială. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Este permisă legal utilizarea comercială.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații), precum și capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condițiile fizice.

Terenul evaluat prezintă forma neregulată, fără front stradal, accesul se realizează prin terenul identificat cu nr. cad. 131004, din Str. Diligentei, strada secundară asfaltată, utilitățile zonei fiind la limita proprietății. Zona nu este inundabilă. Se consideră posibilă fizic utilizarea comercială.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieței, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepția vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferența dintre valoarea proiectului și costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piață trebuie să fie cel puțin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor și valoarea actualizată a costurilor).

Având în vedere activitatea pieței pe zona analizată: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea comercială se consideră fezabilă financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea comercială este maxim productivă.

Având în vedere caracteristicile proprietății evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea comercială.

## 6. Evaluarea proprietății imobiliare

### 6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piață, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalități de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

**Abordarea prin piață** oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al căror pret este cunoscut. Este relevantă în cazul în care există informații de piață suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzacțiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzacțiile sau ofertele de vânzare ale unor active similare.

**Abordarea prin venit**, prin această abordare se estimează valoarea unui activ prin convertirea în valoare a unei forme de venit generată de activul respectiv. Este utilizată pentru active care sunt închiriate sau pentru acele active sau grupuri de active care realizează produse vandabile, fapt care generează venituri



identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

**Abordarea prin cost**, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeaasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si in cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piață prin utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piață este relevantă în estimarea valorii de piață a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată. Aplicarea abordării prin venit nu este adecvată, deoarece proprietatea nu generează venituri, aceasta nu este închiriată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

## 6.2. Abordarea prin piață

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacție / ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții / oferte ale unor proprietăți similare (numite comparabile) și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricții legale, condițiile pieței (data vânzării), condițiile de finanțare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafață teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilitățile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcției și alte elemente în funcție de proprietatea de evaluat.

**Metoda comparației directe** este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, în condițiile existenței informațiilor cu privire la tranzacții / oferte recente cu date sigure și care să indice tendințele pieței. Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum și la datele furnizate de o serie de agenții imobiliare și la informațiile existente în publicațiile de specialitate sau care dețin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparația directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparație. Se determină ajustările prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile în raport cu proprietatea evaluată. Se fac ajustări ale prețurilor de tranzacționare în ceea ce privește: dreptul de proprietate transmis, restricțiile legale, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, dimensiuni ale construcției, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje și utilități.

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Datele colectate și analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piață a proprietății, împreună cu Subiectul evaluării sunt prezentate în Anexe.

Metoda comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.

Metoda comparației directe, utilizată în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, în funcție de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piață prin utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piață este relevantă în estimarea valorii de piață a terenului.

Grila datelor de piață, împreună cu comparabilele selectate sunt prezentate în Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentată în Anexe.

Explicarea ajustărilor efectuate și a rezultatelor obținute, aplicând metoda comparației directe se prezintă în Grila datelor de piață.

### 6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare de actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totală,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă,

- diferite modele de evaluare a opțiunilor.

În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumată (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri.

Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor”. Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rată de capitalizare. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensele proprietarului.



Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ea, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata. Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc“ a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietății imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză. Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea, precum și aportul terenului aferent acesteia; și (2) alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare obținută în etapa (1), între valoarea clădirii și valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăților imobiliare închiriate și pentru proprietățile imobiliare pentru care există o piață activă a închirierilor. Prin piață activă a închirierilor se înțelege existența a cel puțin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăți imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piață, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piață. În cazul în care nu există informații de piață comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

#### **6.4. Abordarea prin cost**

Aceasta abordare este deosebit de utila în evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piață.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica,



depreciere functională sau tehnologică și depreciere economică sau externă), pentru a estima un pret care reflectă aproximativ valoarea de piață.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire se referă la suma de bani pe care o persoană se așteaptă să o plătească pentru o proprietate cu aceeași vechime, mărime și finisaje. Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Înlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rând a depreciilor: fizică, funcțională și economică. Se obține astfel Costul de Înlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

Cost de înlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totală = Valoare/Costul de înlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezintă costul curent al unei proprietăți (ca și cum ar fi nouă), minus deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale, economice. Evaluatorul identifică proprietatea care trebuie evaluată (în cauză), estimează costul curent de înlocuire/reproducție de nou și scade deprecierea totală. Abordarea prin cost este cel mai des folosită la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate și a celor care nu se vând, nu se închiriază pe piață.

Costul de înlocuire brut reprezintă costul curent al unei proprietăți noi, asemănătoare, care are cea mai apropiată utilitate echivalentă cu cea a proprietății evaluate, în timp ce costul de reproducție reprezintă costul curent de construcție a unei copii identice a proprietății evaluate, utilizând aceleași sau aproape aceleași materiale. În abordarea prin cost, evaluatorul compară proprietatea în cauză cu una care ar putea să o înlocuiască.

### **Deprecieri**

Deprecierea reprezintă pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natură fizică, funcțională, de exploatare și depreciere economică.

Deprecierea poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizică
2. Depreciere funcțională
3. Depreciere economică

### **Deprecierea fizică**

Reprezintă pierderea de valoare sau de utilitate a unui activ cauzată de o utilizare normală a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorări, expunere la diverși agenți atmosferici, etc.

### **Deprecierea funcțională**

Reprezintă pierderea în valoare sau de utilitate a unei proprietăți, cauzată de ineficiențe sau neadecvări în însăși calitatea proprietății când aceasta este comparată cu o proprietate înlocuitoare mai eficientă și/sau mai puțin costisitoare, pe care tehnologia modernă a dezvoltat-o.

### **Deprecierea externă**



Reprezintă pierderea în valoare sau de utilitate a unei proprietăți cauzată de factori externi proprietății (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilități fără o creștere în prețul produsului), scăderea cererii pentru un produs, ascuțirea concurenței, reglementări restrictive guvernamentale, inflație etc. În contextul evaluării, termenul de depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin cost. Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

## 7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

### 7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piață prin metoda comparației directe a rezultat următoarea valoare de piață a proprietății evaluate:

| Nr. crt. | Referință                           | Adresa                                              | Nr. cad. / Nr. top. | Nr. Carte Funciara  | Abordare prin piața, excl. TVA |             | Valoare de piața propusă, estimată, excl. TVA |             | Valoare minimă redevență propusă, estimată, excl. TVA |           |
|----------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------------------|-------------|-----------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|-----------|
|          |                                     |                                                     |                     |                     | euro                           | lei         | euro                                          | lei         | euro/an                                               | lei/an    |
| 1        | Teren intravilan, curți-construcții | Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Diligentei Nr. 20 | 148009              | 148009 UAT Ploiești | 22.500 €                       | 111.123 lei | 22.500 €                                      | 111.123 lei | 900 €                                                 | 4.445 lei |
| TOTAL    |                                     |                                                     |                     |                     | 22.500 €                       | 111.123 lei | 22.500 €                                      | 111.123 lei | 900 €                                                 | 4.445 lei |

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023 | 4,9388 lei |
|----------------------------------------------|------------|

Nivelul minim al redevenței a fost determinat cu respectarea prevederilor Art. 307, alin.5 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, "(5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii: a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar; b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii; c) corelarea redevenței cu durata concesiunii", și a prevederilor Art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții "Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente". Nivelul minim al redevenței a fost calculat având în vedere valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii. Conform Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Art. 306, alin. "(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani". Durata concesiunii: 25 ani.

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente și suficiente.

Rezultatele privind valoarea obținută prin aplicarea abordării prin piața sunt în concordanță cu cea mai bună utilizare a proprietății.

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piață a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

#### Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piață prin utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piață este relevantă în estimarea valorii de piață a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată. Aplicarea abordării prin venit nu este adecvată, deoarece proprietatea nu generează venituri, aceasta nu este închiriată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit.



Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

### Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piață determinată prin aceasta abordare.

### Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piață obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordării prin piață sunt relevante, consistente, reale și verificabile și ajută la o mai bună estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate.

## 7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piață obținută prin aplicarea abordării prin piață.

Concluzia evaluatorului privind valoarea minimă a redevenței propuse, estimate aferent proprietate imobiliară evaluată este:

| Nr. crt. | Referința                              | Adresa                                                 | Nr. cad./<br>Nr. top. | Nr. Carte<br>Funciara  | Abordare prin piața,<br>excl. TVA |             | Valoare de piața<br>propusă, estimată,<br>excl. TVA |             | Valoare minimă redevență<br>propusă, estimată, excl.<br>TVA |           |
|----------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------|-----------|
|          |                                        |                                                        |                       |                        | euro                              | lei         | euro                                                | lei         | euro/an                                                     | lei/an    |
| 1        | Teren intravilan,<br>curti-construcții | Jud. Prahova, Loc. Ploiești,<br>Str. Diligentei Nr. 20 | 148009                | 148009<br>UAT Ploiesti | 22.500 €                          | 111.123 lei | 22.500 €                                            | 111.123 lei | 900 €                                                       | 4.445 lei |
| TOTAL    |                                        |                                                        |                       |                        | 22.500 €                          | 111.123 lei | 22.500 €                                            | 111.123 lei | 900 €                                                       | 4.445 lei |

Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023

4,9388 lei

Nivelul minim al redevenței a fost determinat cu respectarea prevederilor Art. 307, alin. 5 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, "(5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii: a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar; b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii; c) corelarea redevenței cu durata concesiunii", și a prevederilor Art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții "Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

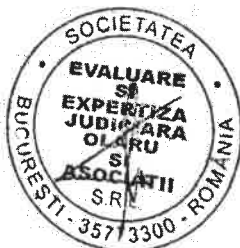
Nivelul minim al redevenței a fost calculat având în vedere valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii.

Conform Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Art. 306, alin. "(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani".

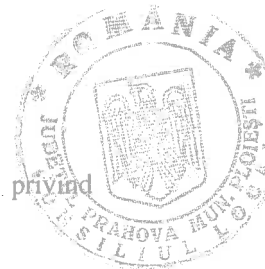
Durata concesiunii: 25 ani.



Dr. Ec. OLARU OLGA  
Evaluator membru titular ANEVAR  
Specializarea EPI, EBM  
Legitimăție Nr. 18400



EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL  
Membru corporativ ANEVAR  
Autorizație Nr.0600



Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia și cantitatea informațiilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

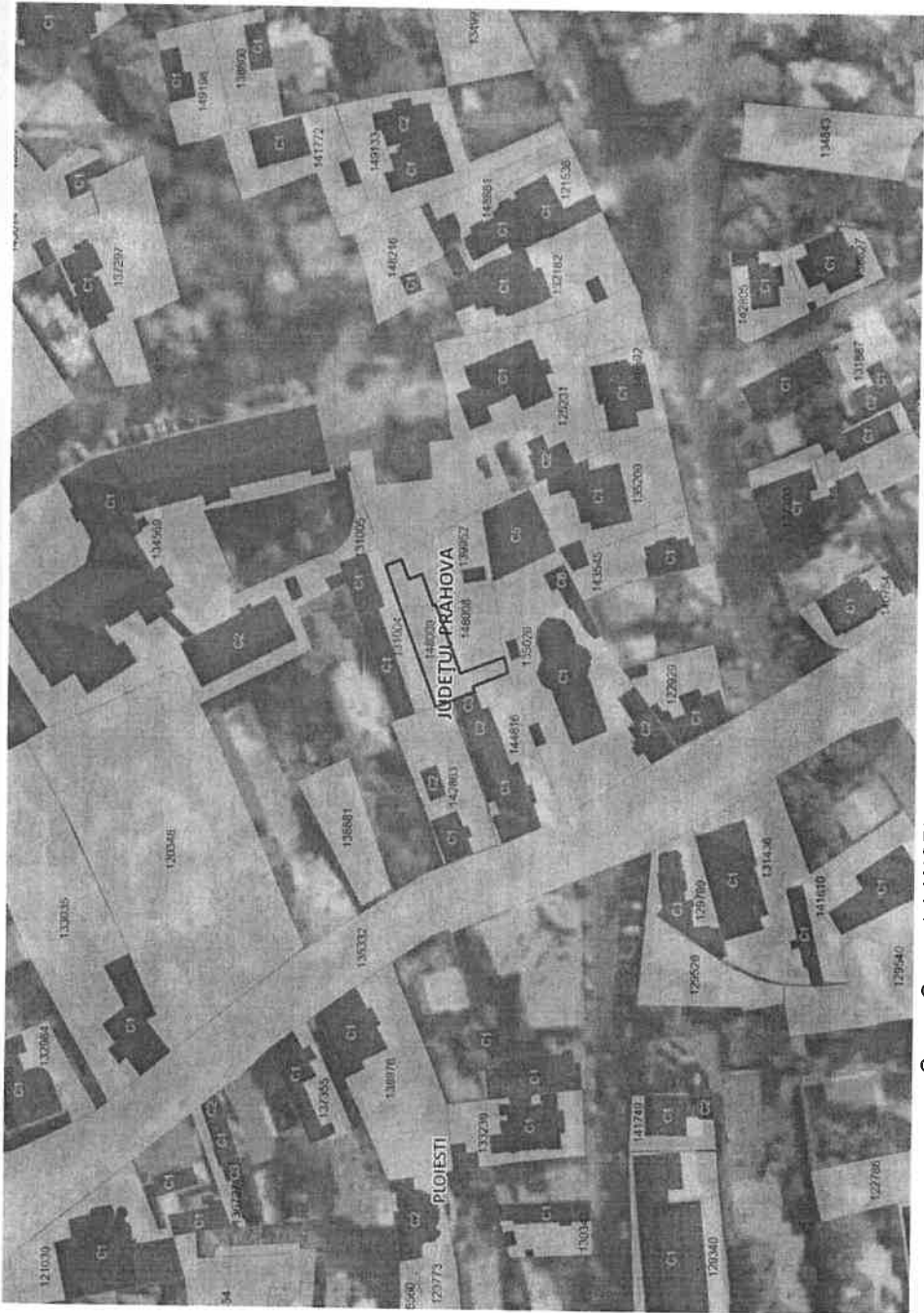
## 8. Anexe

|          |                                                      |
|----------|------------------------------------------------------|
| Anexa 1: | Identificarea cadastrală a proprietății              |
| Anexa 2: | Abordarea prin piața – Metoda comparațiilor directe  |
| Anexa 3: | Comparabile, harta localizare subiect și comparabile |
| Anexa 4: | Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii     |
| Anexa 5: | Lista documentelor                                   |
| Anexa 6: | Fotografii inspecție                                 |

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

| Nr. crt. | Referinta                           | Adresa*                                             | Nr. cad./<br>Nr. top. | Nr. Carte<br>Funciara | Categorie<br>folosinta | Deschidere                                                           | Forma teren | Cota      |          | Teren |     | Constructii |     |     |     | TOTAL |     |
|----------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|----------|-------|-----|-------------|-----|-----|-----|-------|-----|
|          |                                     |                                                     |                       |                       |                        |                                                                      |             | exclusiva | indiviza | Cota  | Ac  | TOTAL       | sol | Au  | Adc | Teren | Ac  |
|          |                                     |                                                     |                       |                       |                        |                                                                      |             |           |          |       |     |             |     |     |     |       |     |
|          |                                     |                                                     |                       |                       |                        | %                                                                    | mp          | mp        | mp       | mp    | mp  | mp          | mp  | mp  | mp  | mp    | mp  |
| 1        | Teren intravilan, curti-construcții | Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Diligentei Nr. 20 | 148009                | 148009 UAT Ploiesti   | Curti-construcții      | Fara deschidere la strada, accesul se face prin teren nr.cad. 131004 | Neregulata  | 293       | n/a      | n/a   | 293 | n/a         | n/a | n/a | 293 | n/a   | n/a |
| TOTAL    |                                     |                                                     |                       |                       |                        |                                                                      |             | 293       | n/a      | n/a   | 293 | n/a         | n/a | n/a | 293 | n/a   | n/a |

Evaluarea a fost realizata pentru suprafata de 150 mp din terenul identificat cu nr. cad. 148009 inscris in Cartea Funciara Nr. 148009 UAT Ploiesti, in suprafata totala de 293 mp.



Sursa: Geoportal ANCP



## Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.

Elemente de comparatie

Proprietatea Subiect

Comparabila 1

Comparabila 2

Comparabila 3

Descriere comparabile:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-construcții, liber de construcții, suprafața 293 mp, situat în Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Diligenței Nr. 20, cartier Democratiei, în zona centrală a localității, fara acces direct din strada, accesul se realizeaza prin terenul cu nr.cad. 131004, din Str. Diligenței, Vecinatati: zona rezidentiala locuinte unifamiliale (casa, vile), centru, spatii comerciale. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa. Infrastructura rutiera: strazi asfaltate. Pretabil utilizare rezidentiala, comerciala. Evaluarea a fost realizata pentru suprafata de 150 mp din terenul identificat cu nr. cad. 148009 inscris in Cartea Funciara Nr. 148009 UAT Ploiesti, in suprafata totala de 293 mp.

Suprafata (mp)

150,00

Incadrare PUG/PUZ

Isr

CUT max:

1,5

POT max:

50%

Pret Euro / mp (unitate de comparatie)

150,00 €

Link:

Tranzactie / Oferta

Data ofertei

Pret de vanzare (Euro / mp)

Explicatie

Ajustare in %

Ajustare in €

Pret ajustat (Euro/mp)

De drept de proprietate

Explicatie

Ajustare in %

Ajustare in €

Pret ajustat (Euro/mp)

Restrictii legale

Explicatie

Ajustare in %

Ajustare in €

Pret ajustat (Euro/mp)

Conditii de finantare

Explicatie

Ajustare in %

Ajustare in €

Pret ajustat (Euro/mp)

Conditii de vanzare

Explicatie

Ajustare in %

Ajustare in €

Pret ajustat (Euro/mp)

Chelt. necesare imediat dupa cumparare

Explicatie

Ajustare in %

Ajustare in €

Pret ajustat (Euro/mp)

Conditii ale pietei

Explicatie

Ajustare in %

Ajustare in €

Pret ajustat (Euro/mp)

Localizare

Explicatie

Ajustare in %

Ajustare in €

Pret ajustat (Euro/mp)

Teren intravilan, curti-construcții, suprafața 228.70 mp, cota indiviza de 1/2 (25.30) din calea de acces, deschidere în spatii 11 ml, acces strada secundara asfaltata, situat în Mun. Ploiesti, Str. Maramures 23, în zona centrală a localității. Utilitati la limita proprietatii: apa, energie electrica, gaze canalizare, forma neregulata. Vecinatati - zona rezidentiala locuinte unifamiliale (vile, case), spatii comerciale. Pretabil rezidential, comercial. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. Pret oferta: 38.000 euro, excl. TVA ID anunt: X5V61301/R

229

n/a

n/a

n/a

166,16 €

38.000 €

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/ploiesti/ultra-central/teren-construcții-de-vanzare-X5V61301/R?lista=2433125&listnr=1&ajalina=lista&ajalimoldviz=3662069014

Oferta

August 2023

166 €

Marja de negociere estimata

-4%

-6 €

160 €

Deplin

Similar

0%

0 €

160 €

Fara

Similar

0%

0 €

160 €

De plata

Similar

0%

0 €

160 €

Obiective

Similar

0%

0 €

160 €

Nu

Similar

0%

0 €

160 €

August 2023

Similar

0%

0 €

160 €

Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Maramures

Similar (plata nu recunoaste)

0%

0 €

160 €

Teren intravilan, curti-construcții, suprafața 320 mp, front stradal cca 8.20 ml la strada secundara asfaltata, situat în Mun. Ploiesti, Str. Lumini 20, în zona centrală a localității. Utilitati la limita proprietatii: apa, energie electrica, canalizare, forma aprox. dreptunghiulara. Vecinatati - zona rezidentiala locuinte unifamiliale (vile, case), spatii comerciale. Pretabil rezidential, comercial. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. Pret oferta: 59.000 euro, excl. TVA ID anunt: X5V61301/T

320

n/a

n/a

n/a

237,50 €

76.000 €

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/ploiesti/republicii/teren-construcții-de-vanzare-XEDO03001?lista=2433125&listnr=1&ajalina=lista&ajalimoldviz=3662069014

Oferta

August 2023

238 €

Marja de negociere estimata

0%

0 €

238 €

Deplin

Similar

0%

0 €

238 €

Fara

Similar

0%

0 €

238 €

De plata

Similar

0%

0 €

238 €

Obiective

Similar

0%

0 €

238 €

Nu

Similar

0%

0 €

238 €

August 2023

Similar

0%

0 €

238 €

Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Lumini

Similar (plata nu recunoaste)

0%

0 €

238 €

Teren intravilan, curti-construcții, suprafața 258 mp, front stradal cca 9.2 ml la strada secundara asfaltata, situat în Mun. Ploiesti, în zona Piața Mihai Viteazul - Republicii, în zona centrală a localității. Utilitati la limita proprietatii: apa, energie electrica, canalizare, forma aprox. dreptunghiulara. Vecinatati - zona rezidentiala locuinte unifamiliale (vile, case). Pretabil rezidential, comercial. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. Pret oferta: 59.000 euro, excl. TVA ID anunt: X5V61301/T

258

n/a

n/a

n/a

228.68 €

59.000 €

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/ploiesti/republicii/teren-construcții-de-vanzare-X5V61301/T?lista=2433125&listnr=1&ajalina=lista&ajalimoldviz=3662069014

Oferta

August 2023

229 €

Marja de negociere estimata

0%

0 €

229 €

Deplin

Similar

0%

0 €

229 €

Fara

Similar

0%

0 €

229 €

De plata

Similar

0%

0 €

229 €

Obiective

Similar

0%

0 €

229 €

Nu

Similar

0%

0 €

229 €

August 2023

Similar

0%

0 €

229 €

Jud.Prahova, Ploiesti, zona Piața Mihai Viteazul - Republicii

Similar (plata nu recunoaste diferenta, zona similara)

0%

0 €

229 €



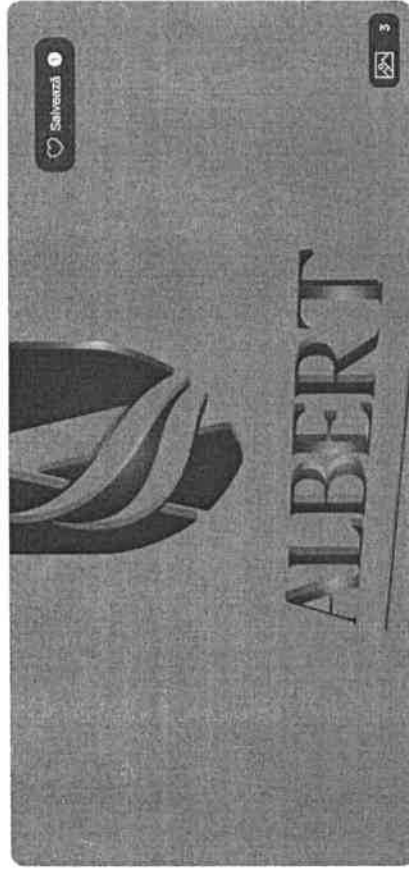
**Comparabila 1** Link: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/ploiesti/ultracentral/teren-construcii-de-vanzare-X5V61301R?lista=2433125&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014>

[illegible]

**comparabila 2** Link: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii-ploiesti/republici/teren-construcii-de-vanzare-XED003001?lista=2433125&listing=1&pagina=1&pagina=lista&s&a=lista>

Teren Ultracentral str. Luminii - Vand / Schimb

© Projekt „Kommunikation – verbindet“



© Ascunde în:  Raporteză în:

♀ Vaz. neri

Tenut în calcul alături de celelalte venituri, total - 320 mp descriere  
3.2.4.3.

Fara utilitat, gard pe 2 latur, prețului pentru clădirea din magnez, producție electricească efectuată la școală pentru a căsăti terenul.

Schimb cu teren industrial sau un alt proiect sistemului de la 10 m la 20 m în relația cu o altă diferență.

Indicăm situația și înlocuim cu aparținând 5 camere.

CHRYSLER CREDIT

Supra-factual (Loren)

320.mip

**Tip 1: Learn to**

construcții

Classical Literature

intravital

Acc: 10012017 09 03 11:16:12

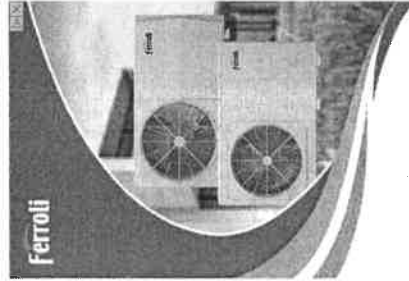
**ALBERT IMMOBILIARE**  
ALBERT IMMOBIL ARE 

 **0770 948 620**  
0770 948 195

 **Tramite mesaj**

Trimite linkul unui prieten pe:

☐ Connect  
☐ Close  
☐ Lock  
☐ Lock

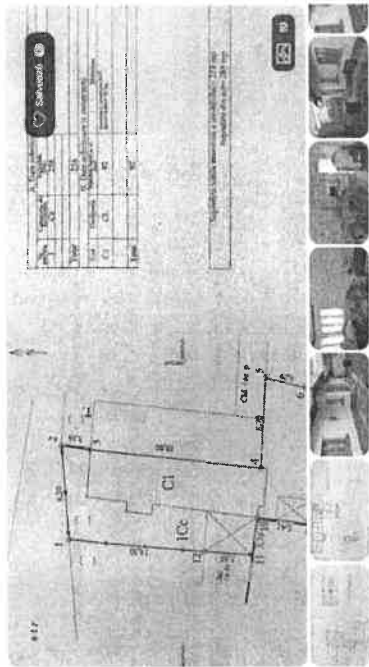


**POMPE DE CHÂLEUR**  
**CHÂLEUR**

WWW.SERIES.COM

**Comparabila 3** Link: [https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construc...ploiesti/republii/teren-construcii-de-vanzare-X5V613017?lista=2433...\\_listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&sumoidviz=366206901](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construc...ploiesti/republii/teren-construcii-de-vanzare-X5V613017?lista=2433..._listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&sumoidviz=366206901)

## 59.000 €



doi:10.1017/S0022278X12000507

[illegible]

358 mph  
Construct  
in 1961  
9.2 m

doi:10.1002/ajb.10007

[illegible]

## Harta localizare subiect si comparabile

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

| Nr. crt.                                     | Referinta                              | Adresa                                                 | Nr. cad./<br>Nr. top. | Nr. Carte<br>Funciara  | Abordare prin piata,<br>excl. TVA |             | Valoare de piata<br>propusa, estimata,<br>excl. TVA |             | Valoare minimă redevență<br>propusă, estimată, excl.<br>TVA |           |
|----------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------|-----------|
|                                              |                                        |                                                        |                       |                        | euro                              | lei         | euro                                                | lei         | euro/an                                                     | lei/an    |
| 1                                            | Teren intravilan,<br>curti-constructii | Jud. Prahova, Loc. Ploiești,<br>Str. Diligentei Nr. 20 | 148009                | 148009<br>UAT Ploiesti | 22.500 €                          | 111.123 lei | 22.500 €                                            | 111.123 lei | 900 €                                                       | 4.445 lei |
| TOTAL                                        |                                        |                                                        |                       |                        | 22.500 €                          | 111.123 lei | 22.500 €                                            | 111.123 lei | 900 €                                                       | 4.445 lei |
| Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023 |                                        |                                                        |                       |                        | 4,9388 lei                        |             |                                                     |             |                                                             |           |

Nivelul minim al redevenței a fost determinat cu respectarea prevederilor Art. 307, alin. 5 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, "(5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii: a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar; b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii; c) corelarea redevenței cu durata concesiunii", și a prevederilor Art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții "Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

Nivelul minim al redevenței a fost calculat având în vedere valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii.

Conform Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Art. 306, alin. "(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani".

Durata concesiunii: 25 ani.



Anexa 5: Lista documentelor

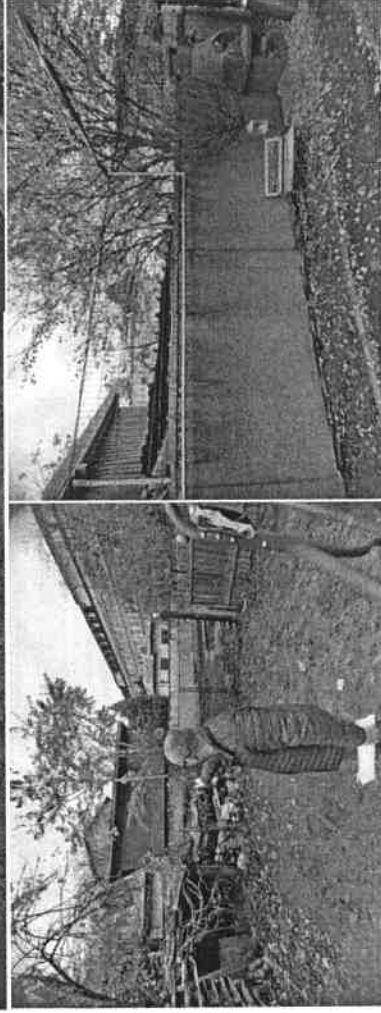
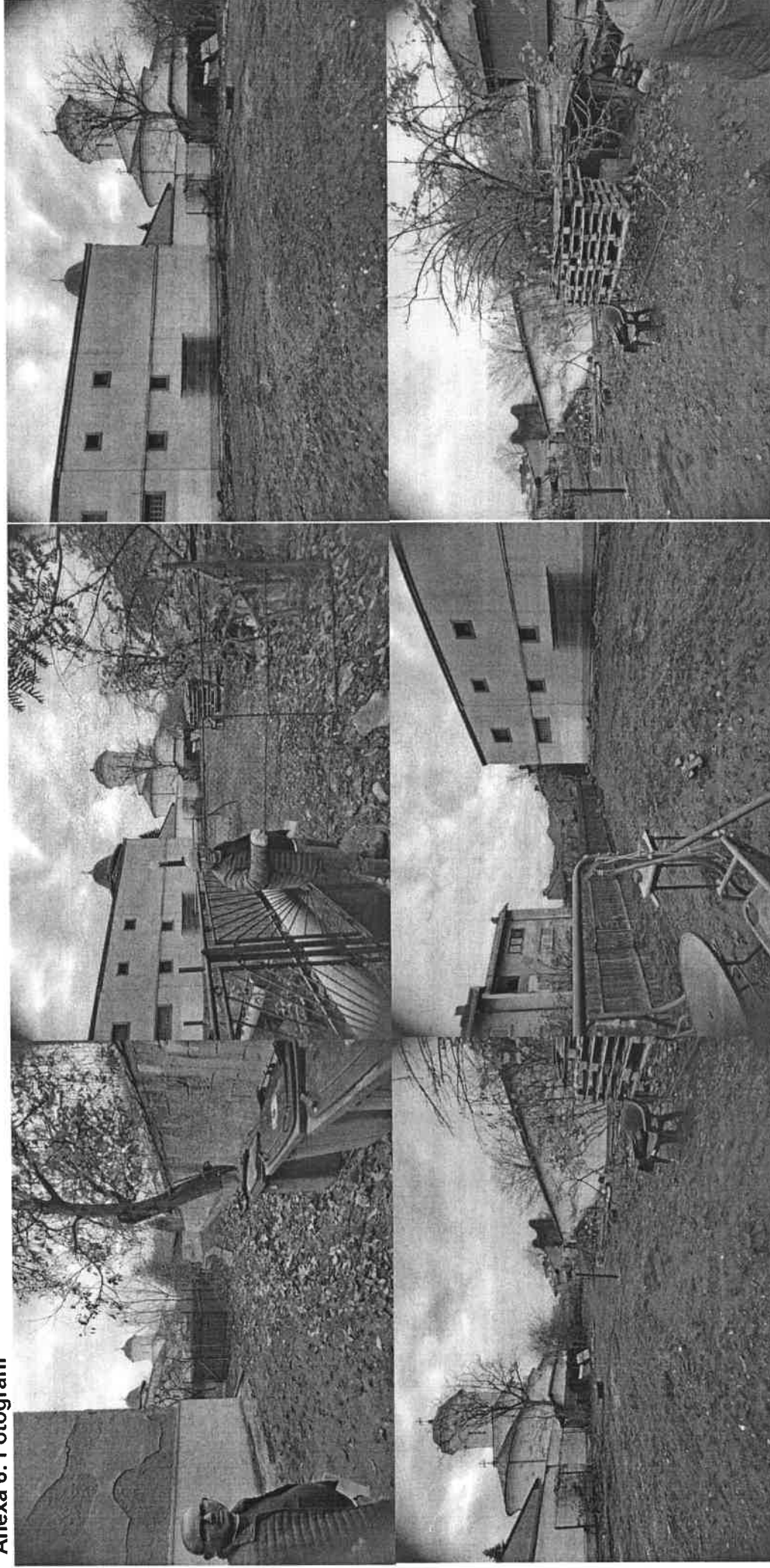
| Nr. crt. | Data       | Nr. cad./<br>Nr.topo. | Tip act                                                                    | Emitent                        | Referinta              | Observatii                               |
|----------|------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------|------------------------------------------|
| 1        | 15.09.2022 | 148009                | Extras de Carte Funciara pentru Informare                                  | OCPI PRAHOVA<br>BCPI Ploiesti  | Ref: 129347/11.10.2022 | Suprafata 293 mp                         |
| 2        | 12.10.2021 | 148009                | Plan de amplasament si delimitare a imobilului<br>Scara 1:500, Anexa la CU | PFA Ion Stefan                 | Ref: 12.10.2021        | Acces se face prin teren nr.cad. 131004  |
| 3        | 22.12.2021 | 148009                | HOTARAREA Consiliului Local<br>Anexa Nr. 5 la HCL                          | Primaria Municipiului Ploiesti | Ref: 538/22.12.2021    | Suprafata teren liber 150 mp             |
| 4        | 15.12.2015 | n/a                   | HOTARAREA Consiliului Local<br>Anexa Nr. 1 la HCL                          | Primaria Municipiului Ploiesti | Ref: 510/15.12.2015    | -                                        |
| 5        | 27.07.2011 | n/a                   | HOTARAREA Consiliului Local<br>Anexa la HCL                                | Primaria Municipiului Ploiesti | Ref: 237/27.07.2011    | -                                        |
| 6        | 29.11.2006 | n/a                   | HOTARAREA Consiliului Local<br>Anexa Nr. 1 la HCL                          | Primaria Municipiului Ploiesti | Ref: 267/29.11.2006    | -                                        |
| 7        | n/a        | 148009                | Act de Lotizare                                                            | Primaria Municipiului Ploiesti | Ref: n/a               | Lot II - Suprafata 293 mp                |
| 8        | 29.09.2021 | 148009                | Referat de admitere                                                        | OCPI PRAHOVA<br>BCPI Ploiesti  | Ref: 135820/29.09.2021 | Suprafata 293 mp                         |
| 9        | 01.11.2022 | 148009                | Certificat de Urbanism (CU)                                                | Primaria Municipiului Ploiesti | Ref: 1034/01.11.2022   | Suprafata 293 mp, parcela constructibila |

Lista documentelor lipsa

| Nr. crt. | Descriere           |
|----------|---------------------|
| 1        | Incheiere           |
| 2        | Fisa bunului imobil |



Anexa 6: Fotografii





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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 148009 Ploiești

Nr. cerere 129347  
Ziua 11  
Luna 10  
Anul 2022

Cod verificare  
100119899756



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Diligentei, Nr. 20, Jud. Prahova

| Nr. Crt | Nr. cadastral topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|--------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 148009                   | 293             |                        |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                      |                                                                                                                                                                                                    | Referințe |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>51298 / 13/04/2022</b>                                                                                  |                                                                                                                                                                                                    |           |
| Act Notarial nr. 1130, din 12/04/2022 emis de Lupu Maria Luiza;                                            |                                                                                                                                                                                                    |           |
| B1                                                                                                         | Se înființează cartea funciară 148009 a imobilului cu numărul cadastral 148009 / UAT Ploiești, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 141419 înscris în cartea funciară 141419; | A1        |
| Act Administrativ nr. 510, din 15/12/2015 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiești;                |                                                                                                                                                                                                    |           |
| B2                                                                                                         | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuală 1/1                                                                                                          | A1        |
|                                                                                                            | 1) <b>MUNICIPIUL PLOIESTI</b> , CIF:2844855, (domeniul privat)                                                                                                                                     |           |
| OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 141419/Ploiești, înscrisă prin încheierea nr. 128457 din 29/12/2015; |                                                                                                                                                                                                    |           |

### C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                         |           |

Anexa Nr. 1 La Partea I

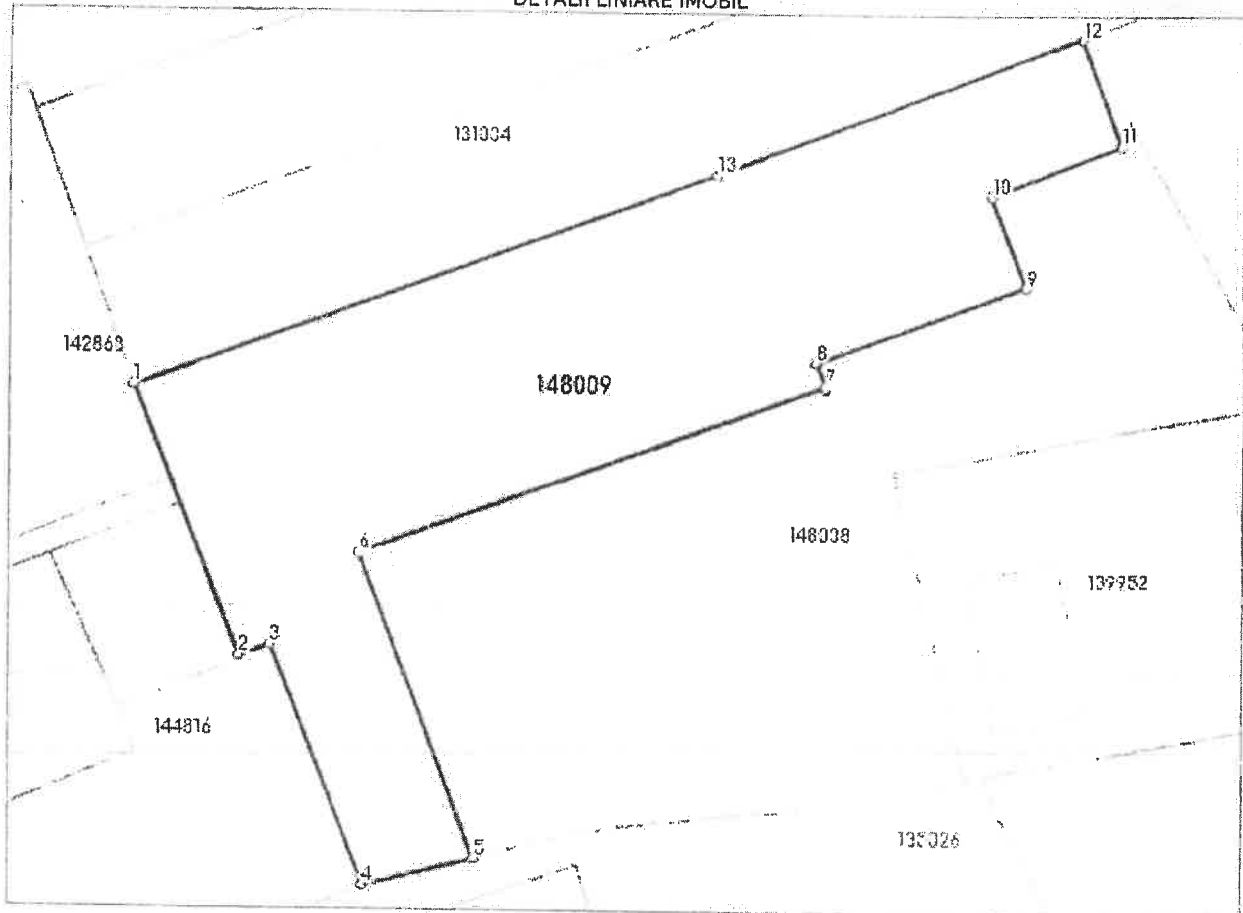


Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 148009       | 293             |                        |

\* 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          | 293            | -     | -       | -        |                        |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 9.87                |
| 2             | 3             | 1.11                |
| 3             | 4             | 8.707               |
| 4             | 5             | 3.92                |
| 5             | 6             | 11.069              |
| 6             | 7             | 16.919              |

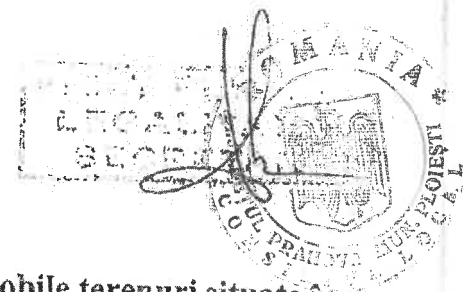
| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(m) |
|------------------|------------------|------------------------|
| 7                | 8                | 0.9                    |
| 8                | 9                | 7.552                  |
| 9                | 10               | 3.293                  |
| 10               | 11               | 4.738                  |
| 11               | 12               | 3.898                  |
| 12               | 13               | 13.231                 |
| 13               | 1                | 21.146                 |

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

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

Data și ora generării,

11/10/2022, 17:05



**HOTĂRÂREA Nr. 510**

**privind modificarea pozițiilor 849 și 929 (referitoare la imobile terenuri situate în Ploiești, str. Diligenței nr.20 și str. Lupeni nr. 113) din Anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești**

**Consiliul Local al municipiului Ploiești:**

Văzând Expunerea de motive a domnilor consilieri: Ganea Cristian Mihai, Stanciu Marilena, Cosma Marcian, Pană George, Dumitru Cristian, Vîscan Robert, Popa Gheorghe precum și Raportul de specialitate al Direcției Gestiune Patrimoniu prin care se propune modificarea pozițiilor 849 și 929 (referitoare la imobile terenuri situate în Ploiești, str. Diligenței nr.20 și str. Lupeni nr. 113) din Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/2006 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești

Luând în considerare faptul că imobilele terenuri situate la adresa poștală Diligenței nr.20 și o parte din imobilul de la adresa poștală Lupeni nr. 113 care fac obiectul prezentei hotărâri se află în domeniul privat al municipiului Ploiești potrivit pozițiilor 849 și 929 din Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/2006 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului;

În conformitate cu Raportul din data de 09.12.2015 al Comisiei nr. 2 – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiunii Comerciale;

În baza prevederilor art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 28, alin. (5) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 36, alin. (2), litera c din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.(1).** Aprobă modificarea și completarea poziției 849 (referitoare la imobilele terenuri din Ploiești, str.Diligenței nr.20) din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/2006 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești conform Anexei nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**(2).** Imobilele terenuri de la adresa poștală str.Diligenței nr.20 se identifică potrivit planurilor de situație care constituie Anexele 2 și 3 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.(1). Aprobă modificarea poziției 929 (referitoare la imobilul din Ploiești, str. Lupeni nr. 113) din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/2006 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești conform Anexei nr.4 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2.) Imobilul situat în Ploiești, str. Lupeni nr. 113, se identifică potrivit planului de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de persoana fizică autorizată -Negutescu I. Florentina în anul 2007, recepționat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova, care constituie Anexa nr.5 la prezenta hotărâre.

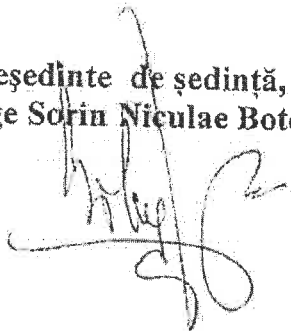
Art.3. Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 rămân neschimbate.

Art.4. Direcția Gestiune Patrimoniu și Direcția Economică vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.5. Direcția Administrație Publică, Juridic -- Contencios, Achizitii Publice, Contracte va aduce la cunostința celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

**Data în Ploiești, astăzi, 15 decembrie 2015**

**Președinte de ședință,  
George Sorin Niculae Botez**



**Contrasemnează Secretar,  
Simona Albu**



**PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI  
DIRECȚIA DE GESTIUNE PATRIMONIU  
COMPARTIMENTUL EVIDENȚĂ ȘI  
ADMINISTRARE FOND LOCATIV**

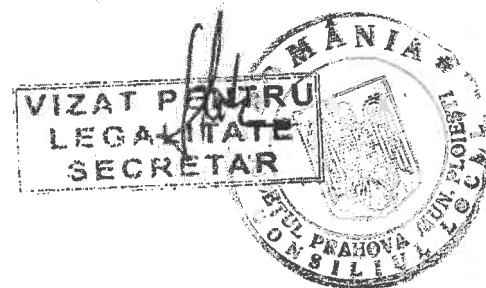
**ANEXA NR. 1 LA HCL 510/2015**



**TABEL**

privind modificarea poziției 849 (referitoare la imobilele terenuri situate în Ploiești, str. Diligenței nr.20) din Anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești

| NR. CRT. | ADRESA IMOBIL         | NUME ȘI PRENUME CHIRIAȘ            | DESTINAȚIA SPAȚIULUI                        | SUPRAFAȚA (MP) | OBS.                                                                                                                                           |
|----------|-----------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 849.     | Str. Diligenței nr.20 | conform contractelor de închiriere | terenuri cu destinația de curți/construcții | 596 mp.        | reprezintă Lotul I din expertiza întocmită de expert tehnic ing. Ilie Cosmin în dosarul nr.19480/281/2012 aflat pe rolul Judecătoriei Ploiești |
|          |                       |                                    |                                             | 78 mp.         | reprezintă terenul adiacent blocului de locuințe situat în str. Diligenței nr.20                                                               |



**HOTĂRÂREA NR. 237**

**cu privire la modificarea și completarea poziției 849 din Anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești**

**Consiliul Local al municipiului Ploiești:**

Văzând Expunerea de motive a domnului Viceprimar Dumitru Cristian și a domnilor consilieri Bolocan Iulian, Marcu Valentin, Popa Constantin și Horghidan Costel și Raportul de Specialitate al Direcției de Gestiune Patrimoniu, prin care se propune modificarea poziției 849 din Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006;

În baza prevederilor art.4 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

În temeiul art. 36, alin. (2), litera c din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Aprobă modificarea și completarea poziției 849 din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești* conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 rămân neschimbate.

**Art. 3.** Direcția de Gestiune Patrimoniu va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri,

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

**Data în Ploiești, astăzi 27 iulie 2011.**

**Președinte de ședință,  
Iulian Teodorescu**

**Contrasemnează Secretar,  
Oana Cristina Iacob**

| NR.  | ADRESĂ IMOBIL     | NUME SI PRENUME<br>CHIRIAȘ      | DESTINAȚIA<br>SPAȚIULUI | SUPRAFAȚA<br>(M.P.) | OBS. |
|------|-------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------------|------|
| 849. | DILIGENȚEI NR. 20 | BOCU GHEORGHE                   | TEREN GARAJ             | 15,43               |      |
|      |                   |                                 | TEREN CURTE             | 34,03               |      |
|      |                   | ION MARIA                       | TEREN CURTE             | 97,26               |      |
|      |                   | STEMATE VASILE                  | TEREN GARAJ             | 17,50               |      |
|      |                   |                                 | TEREN CURTE             | 31,96               |      |
|      |                   | CONSTANTINESCU                  | TEREN GARAJ             | 15,00               |      |
|      |                   | STOICANEVICI VASILE             | TEREN CURTE             | 9,73                |      |
|      |                   | COSMIN ADRIAN                   | TEREN CURTE             | 48,63               |      |
|      |                   | CRISTESCU CARMEN<br>ANTONETA    | TEREN CURTE             | 48,63               |      |
|      |                   | CONSTANTINESCU                  | TEREN CURTE             | 31,27               |      |
|      |                   | VICTOR                          | TEREN GARAJ             | 17,36               |      |
|      |                   | IANCU CONSTANȚA                 | TEREN CURTE             | 25,48               |      |
|      |                   | S.C. SPRINTEN<br>INFOMAR S.R.L. | TEREN DEP.<br>ARHIVA    | 150,00              |      |
|      |                   | -                               | TEREN                   | 169,70              |      |



**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 Calotă și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, prin care se propune includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti*;

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

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

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

**HOTĂRĂȘTE:**

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

Dată în Ploiesti, astăzi, 29 noiembrie 2006

Presedinte de sedinta,  
Paul Palas

Contrasemnează,  
Secretar,  
Maria Magdalena Mazălu

**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.



Anexa Nr. 1  
la H.C.L. Nr.267/2006

**SITUATIA IMOBILELOR (LOCUINTE SI TERENURI AFERENTE) CE URMEZA A FI INCLUSE IN  
"INVENTARUL BUNURILOR CE ALCATUIESC DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIESTI"**

| NR.<br>CRT.      | ADRESA IMOBIL          | NUME SI PRENUME<br>CHIRIAS | DESTINATIA<br>SPATIULUI | Suprafata<br>(mp) | OBS. |
|------------------|------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------|------|
| <b>CENTRUL 1</b> |                        |                            |                         |                   |      |
| 1.               | Al. Odobescu nr.22     | Nicolae Vasilica           | Teren curte             | 472.12            |      |
| 2.               | Al. Odobescu nr.32     | Calin Corina               | Teren curte             | 169.14            |      |
| 3.               | Al. Odobescu nr.52     | Dobrescu Aurica            | Teren curte             | 287.17            |      |
| 4.               | Al. Odobescu nr.67     | Cremeneanu Ion             | Teren curte             | 45.26             |      |
|                  |                        | Cretu Elena                | Teren curte             | 128.06            |      |
|                  |                        | Mocanu Ion                 | Teren curte             | 109.96            |      |
|                  |                        | Nicolae Marina             | Teren curte             | 247.22            |      |
|                  |                        | Dragomir Elena             | Teren curte             | 84.29             |      |
|                  |                        | Naumovici Steliana         | Teren curte             | 84.29             |      |
|                  |                        | Mita Monica                | Locuinta                | 62.86             |      |
| 5.               | Amurgului nr. 2        | Bostoca Georgeta           | Locuinta                | 31.08             |      |
| 6.               | Arborilor nr.51        | Comanita Nicolae           | Teren curte             | 200.00            |      |
| 7.               | Arcului nr.1           | Ganea Teodor               | Teren curte             | 61.63             |      |
| 8.               | August Laurian nr.12   | Detelbah Steliana          | Locuinta                | 19.65             |      |
| 9.               | August Laurian nr.2    | Negroiu Vasilica           | Locuinta                | 25.67             |      |
| 10.              | Badesti nr. 5          | Visan Sultana              | Locuinta                | 43.16             |      |
| 11.              | Barbu Delavrancea nr.2 | Micu Ioana                 | Locuinta                | 31.00             |      |
|                  |                        | Stirbescu Genovi           | Locuinta                | 31.20             |      |
|                  |                        | Lichiardopol Dan           | Teren curte             | 125.00            |      |
|                  |                        | Dobrota Ion                | Teren curte             | 129.00            |      |



|      |                     |                       |                              |        |  |
|------|---------------------|-----------------------|------------------------------|--------|--|
| 844. | Democratiei nr. 10  | Enache Florin         | teren garaj                  | 15.00  |  |
|      |                     | Nitu Alexandru        | teren garaj                  | 15.00  |  |
|      |                     | Martalog Constanta    | teren garaj                  | 15.00  |  |
|      |                     | Popescu Neculai       | teren garaj                  | 14.87  |  |
|      |                     | Marcu Daniel          | teren garaj                  | 15.00  |  |
|      |                     | Negrut Lucian         | teren garaj                  | 15.00  |  |
|      |                     | Postelnicu Eugeniu    | teren garaj                  | 15.00  |  |
|      |                     | Bichirgiu Vasile      | teren garaj                  | 15.00  |  |
|      |                     | Coman Maria           | Locuinta                     | 97,06  |  |
|      |                     | Boboleanu Silvia      | Locuinta                     | 35,70  |  |
|      |                     | Dragomir Constantin   | Locuinta                     | 31,55  |  |
|      |                     | Gorin Maria           | Locuinta                     | 78,78  |  |
| 845. | Democratiei nr. 6   | Ciupitu Eugenia       | Locuinta                     | 82,70  |  |
| 846. | Democratiei nr. 1   | Dobre Ion             | Locuinta                     | 47,15  |  |
|      |                     | Pavel Gabriela        | Locuinta                     | 118,15 |  |
|      |                     | Greneloiu Ion Tudor   | Locuinta                     | 46,48  |  |
|      |                     | Tudorache Marin       | Locuinta                     | 96,30  |  |
|      |                     | Modrescu Stelian      | Locuinta                     | 46,51  |  |
|      |                     | Gheorghita Aurelian   | Locuinta                     | 59,58  |  |
|      |                     | Iova Adina            | Locuinta                     | 83,16  |  |
|      |                     | Constantin Constantin | Locuinta                     | 110,10 |  |
|      |                     | Musat Vasile          | Locuinta                     | 99,09  |  |
|      |                     | Achim Adela           | teren garaj                  | 12.50  |  |
| 847. | Democratiei nr.56 B | Stancu Zamfir         | Teren curte                  | 93,91  |  |
| 848. | Diligentei nr.10    | Anastase Mihail       | Teren curte                  | 84,07  |  |
|      |                     | Dragomir Mariana      | Teren curte                  | 29,00  |  |
|      |                     | Dragomir Mariana      | Teren curte                  | 29,00  |  |
|      |                     | Constantinescu Victor | Teren curte +<br>Teren garaj | 114,00 |  |
| 849. | Diligentei nr.20    | Ion Maria             | Teren curte                  | 129,25 |  |
|      |                     | Cristescu Carmen      | Teren curte                  | 92,00  |  |
|      |                     | Budisteanu Ion        | Teren curte                  | 48,00  |  |
|      |                     |                       |                              |        |  |

DUPLICAT



## ACT DE LOTIZARE

Subscrisul, **MUNICIPIUL PLOIEȘTI**, prin **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**, cu sediul în Municipiul Ploiești, B-dul Republicii nr.2, județul Prahova, având Cod de Înregistrare Fiscală nr.2844855, reprezentat legal de domnul Primar **VOLOSEVICI ANDREI-LIVIU**, domiciliat în Municipiul Ploiești, strada Rudului nr.152, județul Prahova, având CNP 1760326293161, în calitate de proprietar, am hotărât lotizarea **terenului în suprafață măsurată de 607 m.p.** (în acte 596 m.p.), **situat în Municipiul Ploiești, strada Diligenței nr.20, județul Prahova (domeniul privat)**, având număr cadastral **141419** și Carte Funciară deschisă la localitatea Ploiești sub nr.**141419**, pe care se afla și construcțiile C1 în suprafața construită la sol de 125 m.p. și C2 în suprafața construită la sol 18 m.p. (construcții neintabulate ce nu fac obiectul prezentului act). -----

Prezentul act de lotizare nu se face în scopul edificării de construcții. -----

De asemenea, prezentul act are la bază Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.538/22.12.2021. -----

În baza art.20, alineat 2, art. 44 alineat 1 și art.45 din Legea 7/1996, am hotărât lotizarea terenului după cum urmează: -----

**Lot I.** - cu număr cadastral **148008**, ce se compune din terenul în suprafață de **314 m.p.** (treisutepaisprezece), situat în **Municipiul Ploiești, strada Diligenței nr.20, județul Prahova (domeniul privat)**; -----

**Lot II.** - cu număr cadastral **148009**, ce se compune din terenul în suprafață de **293 m.p.** (douasutenouazecisitrei), situat în **Municipiul Ploiești, strada Diligenței nr.20, județul Prahova (domeniul privat)**, împreună cu construcțiile C1 în suprafața construită la sol de 125 m.p. și C2 în suprafața construită la sol 18 m.p.; -----

Prezentul act de lotizare reprezintă voința mea, a proprietarului, are la bază schițele de plan întocmite de proiectant autorizat, schițe ce fac parte integrantă din prezentul act. -----

Intrarea în stăpânirea de drept și de fapt a loturilor rezultate se va face începând de astăzi, data autentificării actului. -----

Eu proprietarul, reprezentat, știu că bunul imobil nu este grevat de sarcini, sau servituți, situație confirmată prin Extrasul de Carte Funciară nr.**49037/08.04.2022**, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova. -----

Cheltuielile privind perfectarea actelor mă privesc pe mine, proprietarul. -----

Notarul Public se obligă să efectueze operațiunile de publicitate imobiliară. -----

Actul a fost tehnoredactat și autentificat la Societatea Profesională Notarială Lupu Marian și Lupu Maria - Luiza, într-un exemplar original și patru duplicate, din care exemplarul original și un duplicat au fost păstrate la arhiva biroului notarial, un exemplar pentru OCPI, iar două duplicate s-au eliberat părților. -----

**PROPRIETAR,**

**MUNICIPIUL PLOIEȘTI**

prin **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**

prin reprezentant legal,

**VOLOSEVICI ANDREI-LIVIU**



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești  
Adresa: PLOIESTI, Str. Unirii nr. 2, Cod postal 100043, Tel: (0244) 51 95 69, Fax: (0244) 59 22 95

|      |        |
|------|--------|
| Nr.  | 135820 |
| Ziua | 29     |
| Luna | 09     |
| Anul | 2021   |

## REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

Semnat : cu semnatura  
electronica extinsa, cf.  
L 455/2001 si eIDAS

Domnului/Doamnei MUNICIPIUL PLOIESTI  
Domiciliul Loc. Ploiești, Str. Piata Eroilor, Nr. 1A, Jud. Prahova

Referitor la cererea inregistrată sub numărul 135820 din data 29-09-2021, vă informăm:

Imobilul situat in Loc. Ploiești, Str. DILIGENTEI, Nr. 20, Jud. Prahova, UAT Ploiești avand numarul cadastral 141419 a fost dezmembrat in imobilele:

- 1) 148008 situat in Loc. Ploiești, Str. DILIGENTEI, Nr. 20, Jud. Prahova, UAT Ploiești avand suprafata măsurată 314 mp;
- 2) 148009 situat in Loc. Ploiești, Str. DILIGENTEI, Nr. 20, Jud. Prahova, UAT Ploiești avand suprafata măsurată 293 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 13-10-2021.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector  
DENIS VALENTINA IONESCU

**ROMANIA**  
**JUDETUL PRAHOVA**  
**PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**

Nr. 307978 din 14-10-2022



**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 1034 Din: 01-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:  
CONCESIONERE DIRECTA CATRE SC SPRINTEN INFOMAR SRL A IMOBILULUI TEREN SITUAT IN  
PLOIESTI STR. DILIGENTEI NR. 20

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. **307978** din **14-10-2022**,

Pentru imobilul --- teren si/sau constructii --- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,  
satul **-**, sectorul **-**, cod postal: **-**,  
strada **DILIGENTEI**, nr. **20**, bl. **-**,  
sc. **-**, et. **-**, ap. **-**, sau identificat prin: **-**,  
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. **209** / **1999**,  
faza **PUG** aprobata 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**

Terenul cu nr. cadastral 148009 in suprafata de 293 mp, este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si apartine domeniului privat al municipiului Ploiesti, conform Act de lotizare nr. 1130/12.04.2022 si a Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 129347/11.10.2022.

Conform PUG si RLU in zona este prevazuta interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ/PUD si in zona protejata din punct de vedere arhitectural si in raza de protectie a unui monument istoric conform listei monumentelor din 2010 la nr. 332 cod PH-II-m-B-16302, Biserica Sf. Voievozi cu hramurile Sf. Arhangheli Mihail si Gavril si Sf. Antonie Cel Mare.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale: zona institutii publice, servicii si functiuni de interes general.

IS-zona pentru institutii si servicii de interes general

ISr-zona pentru institutii si servicii de interes general, cu restrictii intocmire PUD/PUZ;

-functiunea dominanta: institutii publice de interes general cu regim mixt de inaltime, institutii publice aferente zonelor de locuit;

-functiuni complementare: activitati productive nepoluante, cai de circulatie pietonala, spatii verzi, scuaruri;

Utilizari permise:

-institutii publice, locuinte cu regim mixt de inaltime; servicii profesionale, sociale si profesionale; comert; turism; parcuri publice si aferente functiunilor admise;

Utilizari interzise:

-orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens; constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada si asigurarea tuturor functiunilor aferente functiunii dominante;

Utilizari permise cu conditii:

-oricare din utilizarile permise, cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 19-10-2022

Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU



nr.50/1991, republicata, Legii nr.10/1995 si cu conditia existentei unui PUZ/PUD aprobat prin HCL.

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

### 3. REGIMUL TEHNIC

UTR-E-9; ISr; POT = 50%; CUT = 1,5;

- suprafata teren = 293 mp;
- parcela construabila;
- regim mixt de inaltime;
- se va respecta regimul de aliniere al cladirilor existente ;
- accesul la strada Diligentei se va face pe terenul cu nr. cadastral 131004, conf. plan de amplasament si delimitare anexat,

Conform extras de carte funciara cu nr. cadastral 131005, se noteaza accesul la calca publica (pietonal si auto) pentru nr. cadastral 131004 (nr. cad vechi 106254 ) in scris in cartea funciara nr. 67444 a localitatii Ploiesti;

- terenul are posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona.
- nr. de parcaje necesare – conform Anexei nr.5 din HGR 525/1996;

### 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 - CONCESIONARE - DIRECTA  
CATRE SC SPRINTEN INFOMAR SRL

**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, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea 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 competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

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 intentia de realizare 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:

- a) certificatul de urbanism;
- b) 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);
- 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:
- |                                                          |                                          |                                                 |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apa               | <input type="checkbox"/> gaze naturale   | Alte avize/acorduri<br><input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> canalizare                      | <input type="checkbox"/> telefonizare    |                                                 |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica | <input type="checkbox"/> salubritate     |                                                 |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termica   | <input type="checkbox"/> transport urban |                                                 |
- 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.

**PRIMAR,**  
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.



**SECRETAR GENERAL,**  
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

**ARHITECT SEF,**  
VERONICA RĂDULEA

20 2022

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

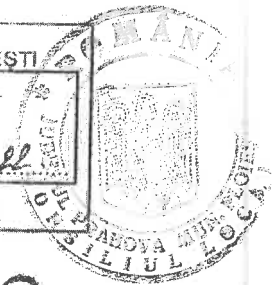
Achitat taxa de ..... lei, conform chitanței nr. .... din .....

Scutit conf. art 476 Cod Fiscal

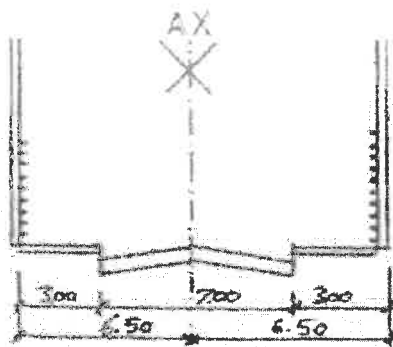
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 19-10-2022

Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

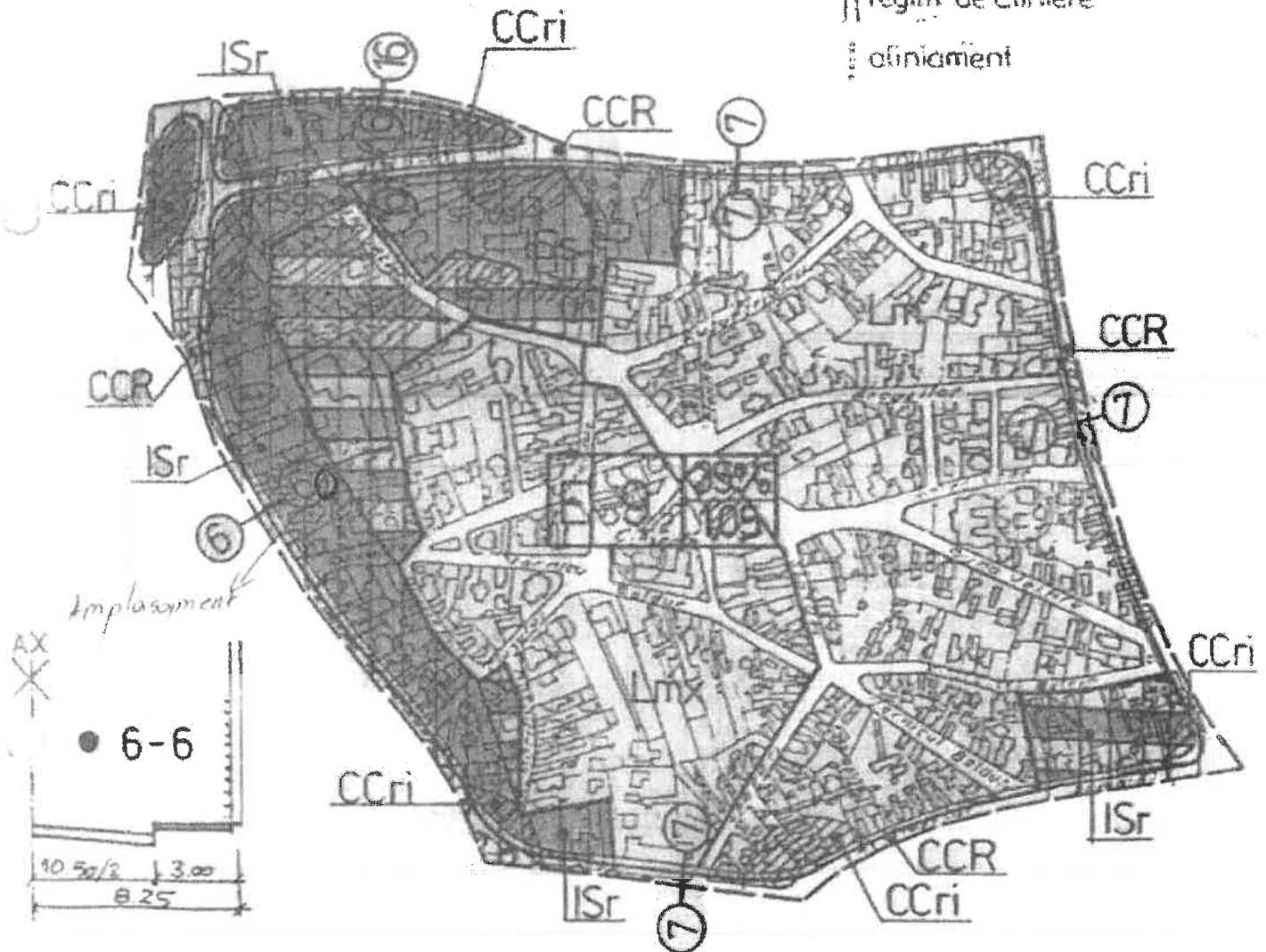


● 16-16

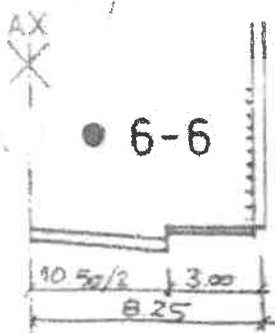


● U.T.R.-E-9

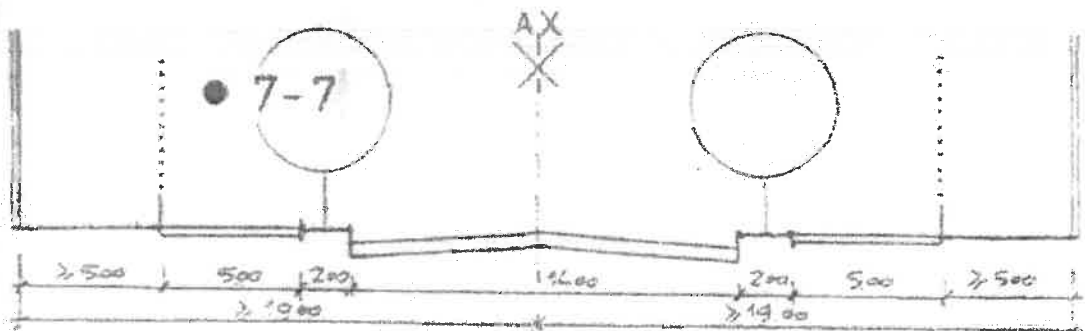
- Delimitare
- Profile transversale tip
- || regim de cliniere
- ... aliniament

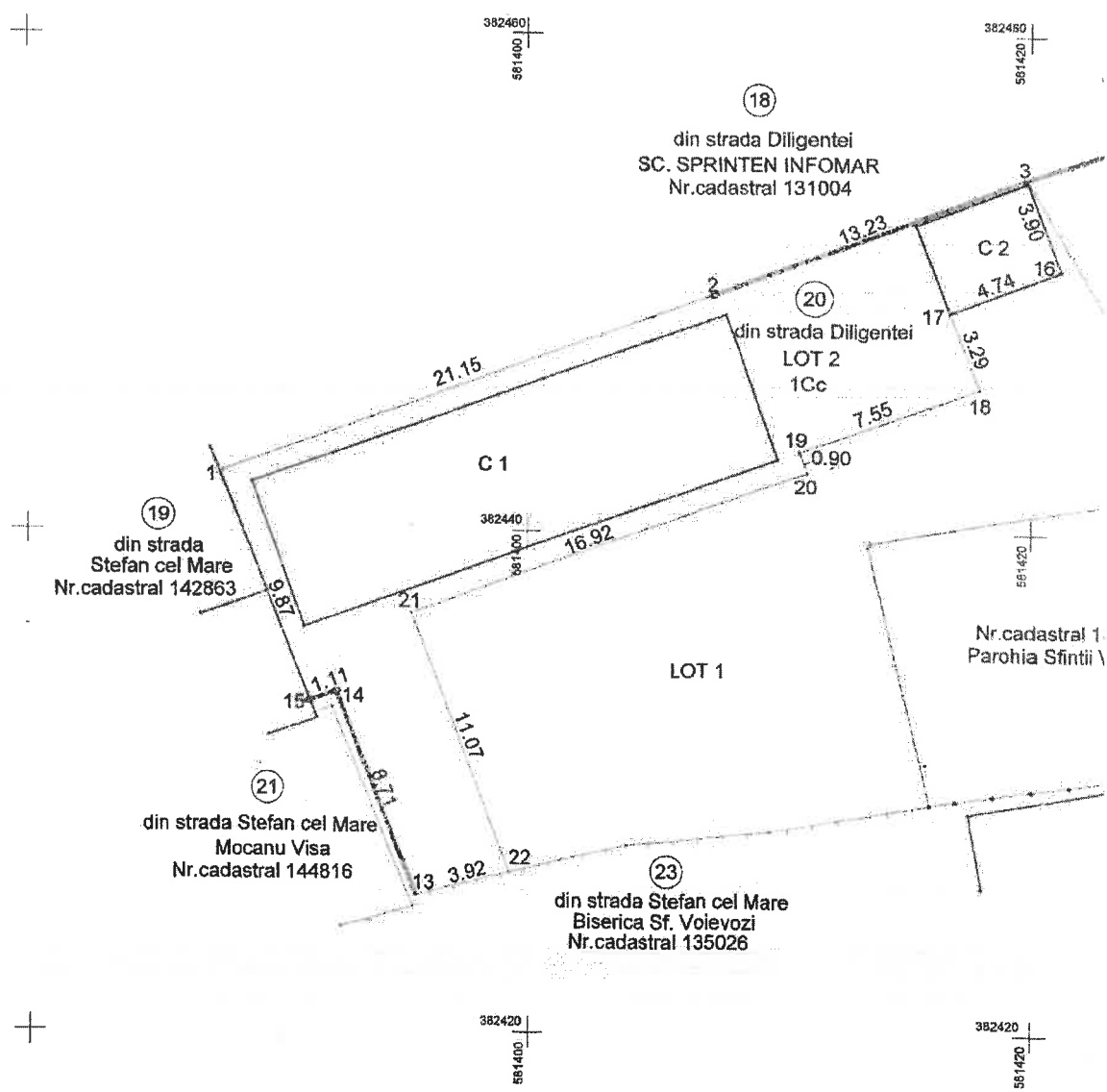
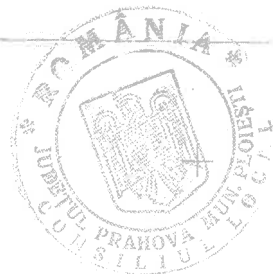


● 6-6



● 7-7





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



**HOTĂRÂREA NR. 538**  
**privind aprobarea dezmembrării imobilului**  
**situat în Ploiești, str. Diligenței, nr. 20**

**Consiliul Local al Municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare nr. 602/21.12.2021 al domnilor consilieri: Valentin Marcu, Aurelian-Dumitru Tudor, Nicolae-Vlad Frusina, Gheorghe Popa, Costel Andreescu, Alexandru Ștefan și Robert-Ionuț Vîscan și Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 402/21.12.2021 la Direcția Gestiune Patrimoniu, prin care se propune dezmembrarea în două loturi a imobilului situat în Ploiești, str. Diligenței, nr. 20;

Ținând cont de Raportul de specialitate nr. 1877/22.12.2021 al Direcției Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte;

În conformitate cu Avizul din data de 12.11.2021 al Comisiei nr. 2– Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

Având în vedere Raportul din data de 21.12.2021 al Comisiei speciale avînd ca atribuții întocmirea și actualizarea „Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al municipiului Ploiești”;

Având în vedere că imobilul situat în Ploiești, str. Diligenței nr. 20 este înscris în Cartea Funciară a U.A.T Ploiești 141419, având numărul cadastral 141419;

Văzând Referatul de admitere (dezmembrare imobil) nr. 135820/29.09.2021 emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova;

În conformitate cu prevederile art. 25, alin. (2) al Legii nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 132, art. 133, art. 134 și art. 135 din Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 554, art. 879 și art. 880 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2) lit. c și d, alin. (6) lit. b, alin. (7) lit. q, art.139, art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 354 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ;

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art. 1** Aprobă dezmembrarea terenului, domeniu privat al Municipiului Ploiești situat în Ploiești, str. Diligenței nr. 20, cu număr cadastral 141419, în suprafață de 607 m.p. în două loturi astfel :



- lotul 1, cu nr. Cadastral 148008, în suprafață de 314 m.p.;

- lotul 2, cu nr. Cadastral 148009, în suprafață de 293 m.p.;

**Art. 2** Aceste loturi se identifică potrivit Referatului de admitere (dezmembrare imobil) nr. 135820/29.09.2021 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova, care constituie Anexa nr. 1 și planurilor de amplasament și delimitare cu propunerea de dezmembrare care constituie Anexele nr. 2, nr. 3 și nr. 4, la prezenta hotărâre.

**Art. 3** Se aprobă modificarea poziției 849 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Diligenței nr. 20) din Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 privind includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești*, cu modificările și completările ulterioare, conform Anexei nr. 5 la prezenta hotărâre.

**Art. 4** Direcția Gestiune Patrimoniu va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art. 5** Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

**Data în Ploiești astăzi, 22 decembrie 2021**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Gheorghe SÎRBU-SIMION**

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI  
DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU  
SERVICIUL INTABULARI BUNURI  
COMPARTIMENTUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE FOND LOCATIV

TABEL

La proiectul de hotărâre de modificare a poziției 849 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Diligenței nr.20) din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 privind includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești*.

| NR. CRT. | ADRESĂ IMOBIL          | NUME ȘI PRENUME CHIRIAȘ            | DESTINAȚIA SPAȚIULUI                                         | SUPRAFAȚĂ (m.p.)               | OBS.                                                                                                                                                                 |
|----------|------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 849      | Str. Diligenței, nr.20 | Bocu Fausta Gica                   | Teren curte                                                  | 49,46                          | Mentionam faptul ca suprafata de 392 mp este formata din :<br>- 314 mp care constituie lotul 1 (nr.cadastral 148008)<br>- 78 mp ce se afla langa blocul de locuinte. |
|          |                        | Ion Maria                          | Teren curte                                                  | 97,26                          |                                                                                                                                                                      |
|          |                        | Neagu Gheorghe Marian              | Teren curte                                                  | 25,59                          |                                                                                                                                                                      |
|          |                        | Gheorghiu Liviu                    | Teren curte                                                  | 23,87                          |                                                                                                                                                                      |
|          |                        | Constantinescu Stoicanevici Vasile | Teren curte                                                  | 24,73                          |                                                                                                                                                                      |
|          |                        | Cosmin Adrian                      | Teren curte                                                  | 48,63                          |                                                                                                                                                                      |
|          |                        | Roman Valeriu Roman Valeria        | Teren curte                                                  | 48,63                          |                                                                                                                                                                      |
|          |                        | Constantinescu Victor              | Teren curte                                                  | 48,63                          |                                                                                                                                                                      |
|          |                        | Iancu Constanta                    | Teren curte                                                  | 25,48                          |                                                                                                                                                                      |
|          |                        | <b>Total</b>                       |                                                              | <b>392</b>                     | Imobil aflat în <u>domeniul privat</u> al municipiului Ploiești                                                                                                      |
|          |                        | S.C. Sprinten Infomar S.R.L.       | Teren sub constructii                                        | 143                            |                                                                                                                                                                      |
|          |                        |                                    |                                                              |                                |                                                                                                                                                                      |
|          |                        |                                    | Teren liber                                                  | 150                            | Lotul 2 cu suprafata de 293mp (Nr. cadastral 148009)<br><br>Imobil aflat în <u>domeniul privat</u> al municipiului Ploiești                                          |
|          |                        | <b>Total</b>                       |                                                              | <b>293</b>                     |                                                                                                                                                                      |
|          |                        |                                    | Gang situat in Ploiesti, str.Diligenței intre nr.18 si nr.20 | 41,63 mp indivizi din 83,27 mp | Imobil aflat în <u>domeniul privat</u> al municipiului Ploiești                                                                                                      |
|          |                        |                                    | <b>Total general teren</b>                                   | <b>726,63</b>                  |                                                                                                                                                                      |

Direcția Gestiune Patrimoniu,

Director Executiv Adjunct,  
Amedeo Florin TABÎRCĂ

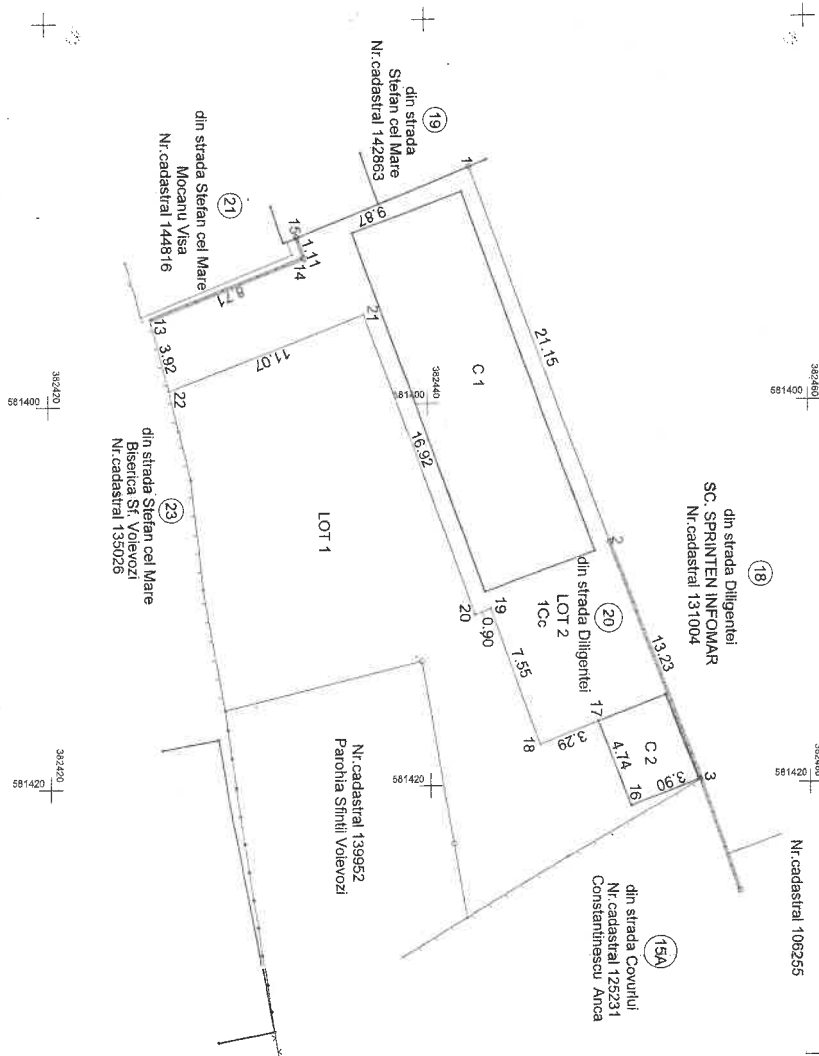
Serviciul Intabulari Bunuri,  
Șef Serviciu  
Mădălin NEGOIȚĂ

Intocmit  
Dudu Ionela  
Cazacu Mihaela

Scara 1:200

JUDEȚUL PRAHOVA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI  
 ANEXA LA CERTIFICATUL  
 DE URJANISM  
 Nr. 1026 din 19-20-22  
 1971  
 A.M.F.

ANEXA NR. 2 LA HCL  
Nr. 442/2023



# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

| Nr. cadastral      | Suprafata masurata a imobilului | Adresa imobilului                        |
|--------------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| 148009             | 293                             | strada DILIGENTEI nr. 20-PLOIESTI-LOT 2  |
| Nr. Carte Funciara |                                 | Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) |
|                    |                                 | MUNICIPIUL PLOIESTI                      |

| Nr. parcela | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | Mentuni                                                                                                                                                                  |
|-------------|------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1           | Cc                     | 293            | Teren intravilan imprejmuit partial cu gard term, beton si pereti claditi cu S=292,72 mp<br>Accesul la strada Diligentei se va face prin terenul cu nr. cadastral 131004 |
| Total       |                        | 293            |                                                                                                                                                                          |

## B. Date referitoare la constructii

| Cod   | Destinatie | Suprafata constructiei la sol (mp) | Mentuni                                                              |
|-------|------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| C1    | CAS        | 125                                | Nu face obiectul lucrarii fiind proprietatea SC SPRINTEN INFOMAR SRL |
| C2    | CA         | 18                                 | Nu face obiectul lucrarii fiind proprietatea SC SPRINTEN INFOMAR SRL |
| Total |            |                                    |                                                                      |

Suprafata totala masurata a imobilului = 293 mp

Executant: PFA ION STEFAN

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Ion Stefan  
12/10/2021 17:56:42 UTC+02

Stampila BCPI

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

Semnatura si parafa

Denis-Valentina Ionescu  
Data: 2021.10.13 12:37:27 +0300

JUDETUL PRAHOVA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI  
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1033... din 18.10.2021

A.M.F.