

Nr. raport: 160328/102

ANEXA LA HCL NR.
NR. 109/2024



RAPORT DE VERIFICARE

Proprietatea: Teren intravilan

Adresa proprietatii: Ploiesti, Cumpatul nr. 5B, judetul Prahova

Proprietar: Tomiuc Otilia

Client: Municipiul Ploiesti prin Primarul Andrei Liviu Volosevici

Adresa client: Ploiesti, Piata Eroilor nr. 1A, judetul Prahova, 100316



Catre Municipiul Ploiesti,

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

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

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

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

Cu stima,

Locovei Eugenia



CUPRINSUL



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



CERTIFICAREA

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

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

Evaluator

Locovei Eugenia
Membru ANEVAR, REV™





TERMENII DE REFERINTA AI VERIFICARII

✂ IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR

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

✂ OBIECTUL VERIFICARII

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

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

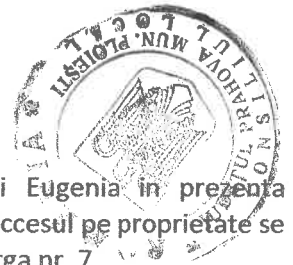
✂ TERMENII DE REFERINTA DIN RAPORTUL DE EVALUARE

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

✂ SCOPUL VERIFICARII

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

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



⌘ INSPECTIA PROPRIETATII

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

⌘ DATA VERIFICARII

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

⌘ TIPUL VERIFICARII

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

⌘ SURSE DE INFORMATII

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

⌘ ABREVIERI

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

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




⌘ DEFINITII

- Obiectiv simplu** – „...verificatorul trebuie sa emita si sa comunice o opinie referitoare la conformitatea raportului de evaluare supus verificarii cu standardele de evaluare precizate in termenii de referinta ai verificarii, precum si cu prevederile legale aplicabile”, conform art. 10, SEV 400.
- Obiectiv extins** – „...se solicita exprimarea concluziei verificatorului privind valoarea bunului evaluat in raportul supus verificarii”, conform art. 12, SEV 400.
- Neconformitati** – sunt afirmatii, analize, concluzii, etc. din raportul de evaluare care au sau ar putea influenta rezultatul evaluarii supuse verificarii. Neconformitatile pot fi majore care au influenta directa asupra valorii si minore care nu au efect direct asupra rezultatului evaluarii.

⌘ IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

Verificarea se bazeaza pe o serie de ipoteze, care sunt prezentate mai jos. Opinia verificatorului este in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si conform cu alte aprecieri din acest raport:

- ~ Raportul este intocmit la cererea clientului si pentru utilizarea specifica precizata.
- ~ Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului sau al evaluatorului.
- ~ Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana, in afara clientului si a celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de oricare astfel de persoane, ca rezultat al deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.
- ~ Concluziile acestui raport sunt valabile la data acestei verificari si nu poate fi invocata la oricare alta data, fara acceptul scris al verificatorului.
- ~ Verificarea a fost efectuata pe baza informatiilor prezentate si atasate la raportul de evaluare verificat fara verificari si investigatii suplimentare, cu exceptia celor mentionate in raport.
- ~ Daca nu se arata altfel in raport, se intelege ca verificatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia, etc.), sau asupra conditiilor negative de mediu (de pe proprietatea imobiliara subiect sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substanelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii, daca ele nu au fost observate la data inspectiei (in cazul verificarilor de teren) sau nu au devenit vizibile in perioada efectuării analizei obisnuite, necesara pentru intocmirea raportului de verificare. Acest raport nu a fost elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea verificatorului.
- ~ Verificatorul nu este calificat sa comenteze pe probleme de mediu ce pot afecta valoarea de piata a proprietatii evaluate, incluzand, dar fara a se limita la, poluarea sau contaminarea terenului, cladirii, apei freactice sau aerului. Cu exceptia clauzelor speciale, proprietatea se presupune a fi nepoluata si necontaminata, incluzand, dar fara a se limita la acestea, mușegai sau conditii care pot favoriza aparitia altora in conformitate cu cerintele legale de mediu, guvernamentale sau altele, si libera de orice conditii de mediu, trecute, prezente sau viitoare, care poate afecta valoarea de piata a proprietatii evaluate. Daca o parte care utilizeaza raportul solicita informatii despre problemele de mediu, atunci aceasta este avertizata sa contacteze un expert in probleme de mediu. In mod expres, noi negam orice raspundere juridica privind influenta problemelor de mediu asupra valorii de piata a proprietatii subiect din raportul de evaluare verificat.
- ~ Continutul acestui raport este confidential si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane. Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare si de mediatizare a acestuia.
- ~ Clientul este de acord ca dupa acceptarea raportului, sa mentina confidentialitatea oricaror informatii personale incluse aici si se va conforma, din toate punctele de vedere, politicii de confidentialitate a verificatorului.
- ~ Verificatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si mentionat in raport.

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

Ipoteze speciale:

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

§ COMUNICAREA CU EVALUATORUL

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

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



1. Prezentarea datelor verificarii

1.1. Metodologia verificarii

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Prezentarea datelor din rapoartele de evaluare supuse verificarii

1.2.1. Raportul elaborat de AEC Consulting SRL

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

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

Prezentarea raportului de evaluare:



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

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

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



1.2.2. Raportul elaborat de GAMA Real Estate SRL

In acest capitol vor fi prezentate informatiile mentionate in raportul de evaluare Nr. GAMA22_14/30.03.2022, si Nota de completare nr. 12/17.06.2022, la raportul de evaluare nr. GAMA22_14/30.03.2022 care au fost realizat de GAMA Real Estate SRL, membru corporativ cu autorizatia numarul 0814, prin domnul Pasu Marian evaluatorul autorizat inregistrat in tabloul oficial al ANEVAR cu legitimatia numarul 18199.

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

Prezentarea raportului de evaluare Nr. GAMA22_14/30.03.2022:

- ≡ In capitolul ipoteze speciale nu a fost facuta nicio mentiune.
- ≡ In capitolul 2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasment (pg. 10) se precizeaza ca: proprietatea evaluata este situata intr-o zona mediana a localitatii, in zona Democratiei, beneficiind de acces direct din strada Cumpatul, artera secundara in zona.
- ≡ In capitolul 1. Cea mai buna utilizare (pg. 18) se precizeaza ca: Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor in vigoare, s-a aplicat principiul „cele mai bune utilizari” pentru stabilirea veniturilor ce pot fi obtinute din detinerea acestui imobil si pentru determinarea valori de piată a terenului liber/viran... Avand in vedere caracteristicile fizice ale proprietatii subiect (suprafată, amplasament), normele urbanistice (zona exclusiv rezidentială) si perspectivele / dinamica zone pe termen mediu si lung, cea mai bună utilizare este cearezidentială.
- ≡ Pentru estimarea valorii bunului evaluat a fost aplicata abordarea prin piata (prezentata in capitolul 2. Abordarea prin piata (pag. 18)), care a fost realizata in baza urmatoarelor elemente:
 - ~ La cererea proprietarului/ clientului evaluarea proprietatii subiect s-a facut in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra acestuia apartine in totalitate acesteia si nu exista restrictii de utilizare.
 - ~ Avand in vedere scopul evaluarii si abordările utilizate, a fost estimata valoarea de piata a terenului aferent proprietatii imobiliare, considerat liber de constructii.
 - ~ A fost aplicata metoda comparatiei directe.
 - ~ Au fost utilizate cinci proprietati comparabile, avand suprafete de 4762 mp, 938 mp, 300 mp, 2320 mp, 715 mp. Au fost prezentate copii dupa anunturile de vanzare ale acestor terenuri.
 - ~ A fost realizata o grila de comparatii.
 - ~ Comparabila A este teren cu o deschidere de 18.50 m, o deschidere de 97.20 m si o deschidere de 58.20 m, cu constructii demolabile in suprafata 2514 mp.
 - ~ Comparabila B este teren cu o deschidere de 14 m, cu constructie demolabila in suprafata 193 mp.
 - ~ Comparabila C este teren liber cu o deschidere de 10.47 m.
 - ~ Comparabila D este teren liber cu o deschidere de 8.77 m.
 - ~ Comparabila E este teren cu o deschidere de 12.82 m si o deschidere de 9.63 mp, cu constructie demolabila in suprafata 103 mp.
 - ~ Grila de comparatii contine mai multe elemente de comparatie, din care au fost aplicate ajustari pentru urmatoarele: tip pret de vanzare (tranzactie/oferta), cheltuieli necesare imediat dupa achizitie, localizare, suprafata, front stradal, dupa cum urmeaza:

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



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

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

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

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



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

2. Analiza datelor verificarii (neconformitatilor)

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

2.1. Raportul de evaluare Nr. AEC 512/02.05.2022

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

2.2. Raportul de evaluare Nr. GAMA22_14/30.03.2022

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

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

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

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

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

Au fost descrise elementele de comparatie pentru care s-au cuantificat ajustari dar nu s-a explicat modul de calcul al acestor ajustari. Acest element este unul esential in cadrul abordari prin piata pentru ca pe baza ajustarilor a rezultat opinia finala. Astfel, s-au aplicat ajustari procentuale si valorice conform tabelului pe care l-am prezentat la capitolul 1.2.2. fara a explica modul de calcul si informatiile in baza carora au fost estimate valorile.

O alta ajustare insuficient justificata este ajustarea „Cheltuieli necesare imediat dupa achizitie” pentru lucrari de demolare. Nu este precizat in raport nici un calcul estimativ al cheltuielilor de demolare. In cazul comparabilei A costul de demolare poate fi semnificativ luand in considerare ca pe teren este o constructie in suprafata de 2514 mp.

In textul anuntului comparabilei A nu este mentionat stadiul constructiilor, precum si utilizarea curenta a proprietatii. Zona in care este amplasata comparabila A este in dezvoltare, unde au fost dezvoltate mai multe centre comerciale precum si un ansamblu rezidential. Datorita dimensiunii, formei si deschiderii la trei strazi, proprietatea are potential de utilizare multipla a terenului. Pentru utilizarea acestei comparabile este necesara analiza celei mai bune utilizari a terenului, ceea ce nu a fost explicat in raportul de evaluare.

La comparabila B in textul anuntului este mentionat ca pe teren este o „casa locuabila, renovata, racordata la toate utilitatile”, dar care in grila de calcul este considerata demolabila.

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

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

Din capitolul VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii (pg. 22) si corelat cu celelate precizari din interiorul raportului de evaluare, nu rezulta daca valoarea finala a terenului a tinut seama sau nu de amenajarile de pe teren.

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

Pentru estimarea valorii din Nota de completare a fost aplicata abordarea prin piata. Comparabilele selectate si utilizate pentru estimarea venitului sunt terenuri cu potential de utilizare comercial/ industrial. Din informatiile prezentate in nota de completare nu reiese un potential de inchiriere a unui teren localizat adiacent, intr-o zona cu imobile cu utilizare preponderent rezidentiala. Una din cerintele care trebuie luata in considerare in procesul de selectie a abordarii si metodelor aplicate este: „disponibilitatea informatiilor credibile necesare pentru aplicarea metodei (metodelor)”, conform art. 10.3 (d) SEV 105 Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022.

Conform art. 40.2 SEV 105 abordarea prin venit trebuie sa fie aplicata in urmatoarea situatie: „capacitatea activului de a genera venit reprezinta cel mai important element care influenteaza valoarea, din perspectiva unui participant pe piata”.

In estimarea ratei de actualizare a fost aplicata o crestere de 3.01%, iar conform contractului de inchiriere, chiria contractuala nu se recalcula/ ajusteaza periodic cu rata de crestere si/sau de inflatie. Conform standardelor de evaluare GEV 630 Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, art. 64, in aplicarea abordarii prin venit: „este necesara corelarea tipului de venit/flux de numerar cu rata de capitalizare/rata de actualizare”.

3. Prezentarea datelor evaluarii

3.1. Identificarea si descrierea proprietatii

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



Fig. 3.1. Localizarea proprietatii subiect si a comparabilelor

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



3.2. Descrierea juridica

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

3.3. Analiza segmentului de piata

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

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

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

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

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

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

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

Tab. 3.3.1. Statistici de piata pentru teren

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

Sursa: Advisory Partner

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



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

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

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

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

3.4. Analiza celei mai bune utilizari

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

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

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

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

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

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

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

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

Tab. 3.3.2. Statistici de piata pentru apartamente

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

Sursa: Estimari Advisory Partner



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

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

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

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

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

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

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

3.5. Abordarea prin piata

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

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

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

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

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

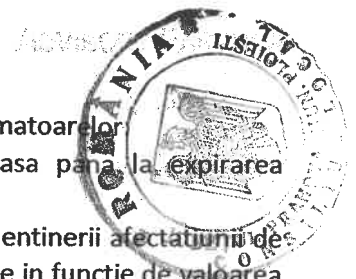
Dupa atribuirea calificativelor pentru proprietatea subiect si comparabile se selecteaza combinatia de ponderi alocate pentru caracteristicile analizate care genereaza cea mai mica abatere standard pentru pretul de vanzare/ oferta pe unitate de masura si este cea care va conduce la cea mai buna estimare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

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

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

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

403.000 euro [1.994.447 lei]



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

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

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

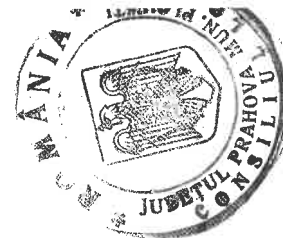
Deoarece, terenul nu are un potential de generare de venituri, nefiind amplasat intr-o zona cu potential comercial, chiria estimata anuala neta pentru valorificarea valorii de piata a terenului in ipoteza unui drept de proprietate deplin si fara restrictii de utilizare a fost estimata prin formula: Chiria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

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

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

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

371.000 euro [1.836.079 lei]



4. Reconcilierea si opinia asupra valorii

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

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

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

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

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

403.000 euro [1.596.447 lei]

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



ANEXA

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

Anexa 1_Abordarea prin piata



TEREN

Surse informatii	my.argus.me	my.argus.me	Raport Gama RE	Raport Gama RE	Raport AEC Consulting
Suprafata (mp)	3,100.00	420	547	2,320	3,000
Deschiderea (m)	8	10	4	9	26.71
0 Pret factura (eur/mp)	€ 126	€ 205	€ 247	€ 320	€ 80
1 TIPUL TRANZACTIEI	evaluare	oferta	oferta	oferta	oferta
<i>factor ajustare</i>	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
<i>pret ajustat (EUR/mp)</i>	€ 113	€ 20	€ 32	€ 8	€ 72
2 DATA TRANZACTIEI	Sep-21	Aug-21	Mar-22	Mar-22	Mar-22
<i>factor ajustare</i>	0%	0%	0%	0%	0%
<i>pret ajustat (EUR/mp)</i>	€ 113	€ 184	€ 222	€ 288	€ 72
3 CONSTRUCTII DEMOLABILE	nu	da	da	nu	nu
Suprafata constructiei	0	90	100	0	0
costul demolarii (total)	€ 0	€ 2,813	€ 3,126	€ 0	€ 0
pret ajustat (EUR/mp)	€ 113	€ 191	€ 228	€ 288	€ 72
3 LOCALIZARE	Str. Cumpatul nr. 6B Democratiei	Str. Traian Vuia nr. 13 Independentei	str. Mihai Eminescu nr.25 Independentei	Str. Arcasi nr. 15 Buna Vestire	Str. Rudului nr. 206
Cartier/ zona	0%	Buna	Buna	Buna	Medie
punctaj calitate	40	40	40	40	30
punctaj ponderat	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<i>ajustare</i>					
Distanța pana în centrul civic	1801 - 1950 m	1650 - 1800 m	1951 - 2100 m	1650 - 1800 m	2251 - 2400 m
punctaj calitate	Buna	Excelenta	Medie	Excelenta	Slaba
punctaj ponderat	24.80	31.00	18.60	31.00	6.20
<i>ajustare</i>					
4 CARACTERISTICI FIZICE	Suprafata	3100	420	547	2320
punctaj calitate	9%	Slaba	10	Excelenta	50
punctaj ponderat	1.80	0.90	4.50	4.50	20
<i>ajustare</i>					
Acces	sens dublu, artera principala	sens dublu, artera principala	deschidere cu sens unic spre artera principala	sens dublu, adiacent	sens dublu, adiacent
punctaj calitate	29%	Slaba	10	Medie	30
punctaj ponderat	2.90	11.60	5.80	8.70	5.80
<i>ajustare</i>					
100%					
Punctaj ponderat total	29.50	18.70	41.30	31.80	36.90
Pret oferta/mp/punct ponderat	6.11	6.05	4.46	6.98	7.46
Pret mediu oferta/mp/punct	160.00 (rotund, 0,1 decimale)	131.63	206.06	220.10	144.88
Valoare estimata a proprietatii subiect/eur	403,000 (rotund, 3 decimale)	114.24	252.30	194.26	187.88
Valoare estimata a proprietatii subiect/eur		0.009	0.369	-0.125	-0.181
Valoare estimata ajustata a proprietatii subiect/mp					
Valoare estimata ajustata a proprietatii subiect/mp					
Pret estimat pentru comparabile					
Diferenta % între prețul estimat și oferta					
Abateră standard pt pret oferta/mp/dupa ajustările aferente tranzactionarii	86.87				
Abateră standard pt pret oferta/mp/dupa toate ajustările	34.87				

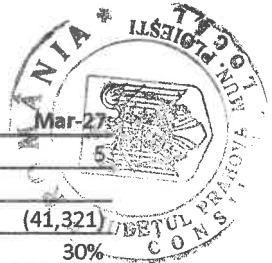


Atribuirea calificativelor a fost realizata conform algoritmului prezentat in tabelul urmator:

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

Ajustarea pentru constructiile existente pe teren:

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



(EUR)

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

- Estimarea ratei de actualizare este prezentata in anexa 5.

@ In ipoteza inchirierii terenului

(EUR)

Data	Mar-22	Mar-23	Mar-24	Mar-25	Mar-26	Mar-27	Mar-28	Mar-29	Mar-29
	0	1	2	3	4	5	6	7	Perpetuitate
Rata de crestere, g		0.1%	1.6%	1.6%	1.4%	1.4%	1.4%	1.4%	1.4%
Chiria, euro/luna		1181	1200	1219	1236	1254	1271	1289	1307
Venit potential brut, euro/an		14,174	14,401	14,631	14,836	15,044	15,255	15,468	15,685
Grad de ocupare	60%	8,504	8,641	8,779	8,902	9,026	9,153	9,281	9,411
Cheltuieli	10%	1,417	1,440	1,463	1,484	1,504	1,525	1,547	1,568
Venit efectiv net, euro/an		7,087	7,200	7,316	7,418	7,522	7,627	7,734	7,842
Rata de actualizare	4.79%								
Valoare terminala									394,285
Factor de actualizare		0.9543	0.9107	0.8691	0.8293	0.7914	0.7553	0.7208	0.7208
Venit actualizat		6,763	6,557	6,358	6,152	5,953	5,761	5,574	284,184
Valoare teren	327,303								
Valoare teren	146 €/m ²								
Rata de capitalizare (pt euro)	3.39%								

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

@ Rezultatul analizei CMBU

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

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



Costul Mediu Ponderat al Capitalului		Surse / Note																
Rata fara risc	6.06%	Titluri de stat, 10 ani, lei, 24/10/30, Ministerul finantelor																
Prima de risc de piata de capital	4.24%	Aswath Damodaran website (Stem University). Ultima actualizare ianuarie 2022																
Beta factor	0.41	Beta neindatorat pentru sectorul Real Estate (Operations & Services) pentru Europa. Aswath Damodaran website (Stem University). Ultima actualizare ianuarie 2022																
Beta relevered	0.73	Beta indatorat pentru sectorul Real Estate (Operations & Services) pentru Europa. Aswath Damodaran website (Stem University). Ultima actualizare ianuarie 2022																
Costul capitalurilor proprii preliminar	9.2%	Cost Capital propriu = Rata fara risc + (Beta x Prima de risc de piata de capital)																
Risc de tara - Romania	0.00%	Inclus in rata fara risc																
Costul capitalurilor proprii nominal selectat	9.16%																	
Costul cap. proprii nominal selectat (rotund)	9.20%																	
Costul datoriei	6.69%	Costul datoriei a creditorilor in lei la data evaluarii, BNR																
Rata de impozitare	16.00%	Conform cu rata de impozitare curenta																
Costul datoriei dupa impozitare	5.62%																	
Structura capitalului																		
Capitaluri proprii	52.29%	Structura capitalului a companiilor din domeniul Real Estate (Operations & Services)																
Datorii	47.71%																	
CMPC																		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Costul Capitalului</th> <th>Structura capitalului (pondere)</th> <th>Costul Capitalului Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Capitaluri proprii</td> <td>9.2%</td> <td>52.3%</td> <td>4.8%</td> </tr> <tr> <td>Datorii</td> <td>5.6%</td> <td>47.7%</td> <td>2.7%</td> </tr> <tr> <td>CMPC</td> <td></td> <td></td> <td>7.5%</td> </tr> </tbody> </table>		Costul Capitalului	Structura capitalului (pondere)	Costul Capitalului Total	Capitaluri proprii	9.2%	52.3%	4.8%	Datorii	5.6%	47.7%	2.7%	CMPC			7.5%
	Costul Capitalului	Structura capitalului (pondere)	Costul Capitalului Total															
Capitaluri proprii	9.2%	52.3%	4.8%															
Datorii	5.6%	47.7%	2.7%															
CMPC			7.5%															
CMPC selectat (rotund)			7.5%															

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



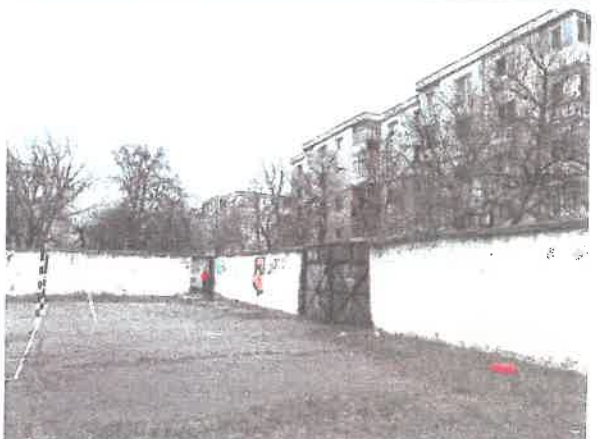
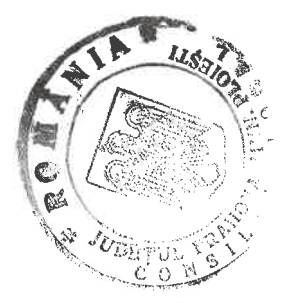
Costul Mediu Ponderat al Capitalului		Surse / Note																
Rata fara risc	3.78%	Titluri de stat, 10 ani, euro, XS2434895806, +325bps vs Mid Swaps, +376.80bps vs DBR 0 02/15/32, Ministerul finantelor																
Prima de risc de piata de capital	4.24%	Aswath Damodaran website (Stem University). Ultima actualizare ianuarie 2022																
Beta factor	0.41	Beta neindatorat pentru sectorul Real Estate (Operations & Services) pentru Europa. Aswath Damodaran website (Stem University). Ultima actualizare ianuarie 2022																
Beta relevered	0.73	Beta indatorat pentru sectorul Real Estate (Operations & Services) pentru Europa. Aswath Damodaran website (Stem University). Ultima actualizare ianuarie 2022																
Costul capitalurilor proprii preliminar	6.9%	Cost Capital propriu = Rata fara risc + (Beta x Prima de risc de piata de capital)																
Risc de tara - Romania	0.00%	Inclus in rata fara risc																
Costul capitalurilor proprii nominal selectat	6.88%																	
Costul cap. proprii nominal selectat (rotund)	6.90%																	
Costul datoriei	2.97%	Costul datoriei a creditorilor in euro la data evaluarii, BNR																
Rata de impozitare	16.00%	Conform cu rata de impozitare curenta																
Costul datoriei dupa impozitare	2.49%																	
Structura capitalului																		
Capitaluri proprii	52.29%	Structura capitalului a companiilor din domeniul Real Estate (Operations & Services). Aswath Damodaran website (Stem University). Ultima actualizare																
Datorii	47.71%																	
CMPC																		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Costul Capitalului</th> <th>Structura capitalului (pondere)</th> <th>Costul Capitalului Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Capitaluri proprii</td> <td>6.9%</td> <td>52.3%</td> <td>3.6%</td> </tr> <tr> <td>Datorii</td> <td>2.5%</td> <td>47.7%</td> <td>1.2%</td> </tr> <tr> <td>CMPC</td> <td></td> <td></td> <td>4.8%</td> </tr> </tbody> </table>		Costul Capitalului	Structura capitalului (pondere)	Costul Capitalului Total	Capitaluri proprii	6.9%	52.3%	3.6%	Datorii	2.5%	47.7%	1.2%	CMPC			4.8%
	Costul Capitalului	Structura capitalului (pondere)	Costul Capitalului Total															
Capitaluri proprii	6.9%	52.3%	3.6%															
Datorii	2.5%	47.7%	1.2%															
CMPC			4.8%															
CMPC selectat (rotund)			4.8%															

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



Costul Mediu Ponderat al Capitalului		Surse / Note	
Rata fara risc	3.78%	Titluri de stat, 10 ani, euro, XS2434895806, +325bps vs Mid Swaps, +376.80bps vs DBR 0 02/15/32, Ministerul finantelor	
Prima de risc de piata de capital	4.24%	Aswath Damodaran website (Stem University). Ultima actualizare ianuarie 2022	
Beta factor	1.60	Beta total neindatorat pentru sectorul Real Estate (General/Diversified) pentru Europa. Aswath Damodaran website (Stem University). Ultima actualizare ianuarie 2022	
Beta relevered	2.82	Beta total indatorat pentru sectorul Real Estate (General/Diversified) pentru Europa. Aswath Damodaran website (Stem University). Ultima actualizare ianuarie 2022	
Costul capitalurilor proprii preliminar	15.8%	Cost Capital propriu = Rata fara risc + (Beta x Prima de risc de piata de capital)	
Risc de tara - Romania	0.00%	Inclus in rata fara risc	
Costul capitalurilor proprii nominal selectat	15.75%		
Costul cap. proprii nominal selectat (rotund)	15.80%		
Costul datoriei	2.97%	Costul datoriei a creditelor in euro la data evaluarii, BNR	
Rata de impozitare	16.00%	Conform cu rata de impozitare curenta	
Costul datoriei dupa impozitare	2.49%		
Structura capitalului			
Capitaluri proprii	46.25%	Structura capitalului a companiilor din domeniul Real Estate (General/Diversified). Aswath Damodaran website (Stem University). Ultima actualizare ianuarie 2022	
Datorii	53.75%		
CMPC			
	Costul Capitalului	Structura capitalului (pondere)	Costul Capitalului Total
Capitaluri proprii	15.8%	46.2%	7.3%
Datorii	2.5%	53.8%	1.3%
CMPC			8.6%
CMPC selectat (rotund)			8.6%

Anexa 6_Poze proprietate





Anexa 7_ Comparabile chirii pentru terenuri libere



Anexa 7_ Comparabile chirii				Chirie	Suprafata utila/ inchirabila	Pret vanzare/ oferta
Comparabila 1:	Sursa: Anunt	my.argus.me/ID#5813728 Ploiesti, Ultracentral	Teren ultracentral. Deschidere la 2 strazi principale (Caragiale, Rudului) \lu003E \r\n Langa Biserica Sf. Imparati, Trezorerie, Complex Winmark-OMNIA, etc,\u003E \r\n \r\nPosibilitate de racordare la apa, curent, canalizare.	1,500 € 6.00 €/m ²	250 m ²	
Comparabila 2:	Sursa: Anunt	my.argus.me/ID#6085778 Ploiesti Vest Mitica Apostol, Ploiesti	Teren de inchiriat Mitica Apostol (Ploiesti) Utilitati: curent, apa. Deschidere 19m la strada.	341 € 0.43 €/m ²	800 m ²	
Comparabila 3:	Link: Anunt	my.argus.me/ID#5926140 Ploiesti, DN1	Ofer spre inchiriere pe termen lung teren pretabi amplasare panou publicitar de dimensiuni mar _ne DN1 -Centura de Vest Ploiesti (vizavi benzinarie cartier Mitica Apostol) cu deschidere de 20 mp pe sensul de mers Bucuresti - Ploiesti. Proprietate, acte la zi (cadastru, intabulare,PUZ, impozit)	900 € 0.36 €/m ²	2,500 m ²	
Comparabila 4:	Sursa: Anunt	my.argus.me/ID#5730448 Ploiesti, Biserica Sf. Spiridon	Inchiriam teren de 200 mp langa biserica Sf. Spiridon. Terenul a fost curatat si nivelul recent si este imprejmuir cu gardul construit de curand.	200 € 1.00 €/m ²	200 m ²	
Comparabila 5:	Sursa: Anunt	my.argus.me/ID#6114369 Buzau, DN85, vav Fiat	Inchiriaz teren in Maradoni DN1 85, stary si de reprezentanta foarte, deschidere 12 m, statie de acoperire electrica canalizare. Suprafata de inchiriat 500 mp. Pentru detalii va rog contactati ma telefon.	329 € 0.66 €/m ²	500 m ²	
Comparabila 6:	Sursa: Anunt	my.argus.me/ID#5128161 Galati, drumul de centura	Ofer spre inchiriere 2000 mp teren si teren zona Centura Galati in sabote spalatorie cu fisa Spate Wash. posibilitate contract pe termen lung.	250 € 0.13 €/m ²	2,000 m ²	
Comparabila 7:	Sursa: Anunt	my.argus.me/ID#5128161 Brasov, Cristianului	Cu pozitie buna in zona curata, curata si foarte frumoasa. In apropiere de terenul de inchiriat sunt terenuri agricole si terenuri agricole. Pentru mai multe detalii va rog contactati ma telefon.	3,500 € 0.70 €/m ²	5,000 m ²	
Comparabila 8:	Sursa: Anunt	my.argus.me/ID#6145718 Brasov, Centru, Piata Sfatului	Teren Brasov ultracentral zona Piata Sfatului	766 € 2.0 €/m ²	383 m ²	
Comparabila 9:	Link: Anunt	my.argus.me/ID#6091545 Brasov, Avangarden Bartolomeu	Teren 275 m de inchiriat - 200 eur luna. Zona utilitati complete - 12 x 12 m. Bariera la Avangarden 13.	300 € 0.80 €/m ²	375 m ²	
Comparabila 10:	Sursa: Anunt	my.argus.me/ID#6091545 Brasov, Stupini, DN13 Calea Felidoarei	Teren 275 m de inchiriat - 200 eur luna. Zona utilitati complete - 12 x 12 m. Bariera la Avangarden 13.	700 € 0.70 €/m ²	1,000 m ²	
Comparabila 11:	Sursa: Anunt	my.argus.me/ID#6076960 Brasov Harmanului	proprietar, inchiriaz 1100 mp, teren intabulat, cu apa si curent pe teren, zona curata, cu deschidere la cca 15 pe str. Harmanului, pret ridicat, lezi la contact la telefon.	1,232 € 0.82 €/m ²	1,500 m ²	
Comparabila 12:	Sursa: Anunt	my.argus.me/ID#6091545 Brasov, Safului	Teren 1500 m de inchiriat - 150 eur luna. Zona utilitati complete - 12 x 12 m. Bariera la Avangarden 13.	500 € 0.15 €/m ²	3,300 m ²	
Comparabila 13:	Sursa: Anunt	my.argus.me/ID#6169844 Craiova, vav Aeroport	Teren 5000 mp deschidere la drum european 40 m. Terenul este intabulat cu gard. Loc parcare aprox 700 mp.	400 € 0.08 €/m ²	5,000 m ²	
Comparabila 14:	Sursa: Anunt	my.argus.me/ID#611648 Craiova, 1 Potelu, stadionul extensiv	Inchiriaz teren 400 mp, Asfalt 1 Potelu - langa stadionul Extensiv. Toate utilitatile.	400 € 1.00 €/m ²	400 m ²	



Comparabila 15:	Sursa: Anunt	my.argus.me/ID#6060210 Craiova,, Bd. Decebal	Inchirie teren 700 mp, in travaliu in zona de dezvoltare a drumului de acces la fabrica de produse alimentare, in apropierea stației de cale ferată și a drumului de acces la fabrica de produse alimentare, in apropierea stației de cale ferată și a drumului de acces la fabrica de produse alimentare.	300€ 0.43€/m ²	700m ²	
Comparabila 16:	Sursa: Anunt	my.argus.me/ID#6002188 Craiova, Lapus, Drumul Apelor	Inchirie teren 800 mp in zona de dezvoltare a drumului de acces la fabrica de produse alimentare, in apropierea stației de cale ferată și a drumului de acces la fabrica de produse alimentare.	500€ 0.63€/m ²	800m ²	
Comparabila 17:	Sursa: Anunt	my.argus.me/ID#5709159 Craiova, Centura nord	Teren cu suprafața de 3000 mp, in zona de dezvoltare a drumului de acces la fabrica de produse alimentare, in apropierea stației de cale ferată și a drumului de acces la fabrica de produse alimentare.	750€ 0.25€/m ²	3,000m ²	100,000€ 33.33€/m ²
Comparabila 18:	Sursa: Anunt	my.argus.me/ID#4050038 Craiova, Metro	Inchirie teren cu suprafața de 7000 mp in zona de dezvoltare a drumului de acces la fabrica de produse alimentare, in apropierea stației de cale ferată și a drumului de acces la fabrica de produse alimentare.	300€ 0.04€/m ²	7,000m ²	
Comparabila 19:	Sursa: Anunt	my.argus.me/ID#5245231 Pitesti, Bascov, VIVO, km 116	Teren cu suprafața de 5000 mp, in zona de dezvoltare a drumului de acces la fabrica de produse alimentare, in apropierea stației de cale ferată și a drumului de acces la fabrica de produse alimentare.	4202€ 0.84€/m ²	5,000m ²	
Comparabila 20:	Sursa: Anunt	my.argus.me/ID#4189567 Pitesti, Pitesti mall	Teren cu suprafața de 1800 mp, in zona de dezvoltare a drumului de acces la fabrica de produse alimentare, in apropierea stației de cale ferată și a drumului de acces la fabrica de produse alimentare.	360€ 0.20€/m ²	1,800m ²	

Media	0.86€/m ²
Mediana	0.66€/m ²
Min	0.04€/m ²
Max	6.00€/m ²
Abaterea standard	1.29€/m ²
Media pentru intervalul 1 - 0.1 eur/mp	0.51€/m ²
Mediana pentru intervalul 1 - 0.1 eur/mp	0.53€/m ²



Anexa 8_ Comparabile pentru vanzarea apartamentelor noi

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



Comparabila 1

← ↻ 🔒 <https://my.argus.me/properties>

× ID #6022606 Contacte (1) ^ +

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

Proprietar
+40 721 544 444

📞 📄

📍 +

1 390.000 €

Descriere

Teren 3100 mp Ploiesti - zona centrala

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

Detalii

Mihai Bravu, Ploiești (PH)

Detalii teren

Tranzactie:	Vanzare
Tip proprietate:	Teren intravilan
S.teren:	3.100 m ²

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-3100-mp-ploiesti-zona-centrala-IDffGQ8.html>

Completază cercușă

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-3100-mp-ploiesti-zona-centrala-IDffGQ8.html>

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

 Ploiești, zona Sud

135.000 €

ADLER 

0732 223 300

0244 513 882 (fax)

 Trimite mesaj

 Vezi hartă



Specificații

ID Anunț: X3VQ13005

Actualizat în 07.03.2022

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

Agentia ADLER va propune un teren cu suprafata de 547 mp si deschidere directa la str. Mihai Eminescu nr.25. pe teren se afla o casa demolabila, Pozitia este ideala pentru construirea unei locuinte unifamiliale.

Pentru aceasta proprietate comisionul agentiei este ZERO.

Certificatul de urbanism precizeaza urmatoarele :

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

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

[citește mai puțin](#)

Notițe

UTILITĂȚI

Apa
Gaz
Curent

ALTE DETALII

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate

DESTINAȚIE

rezidential

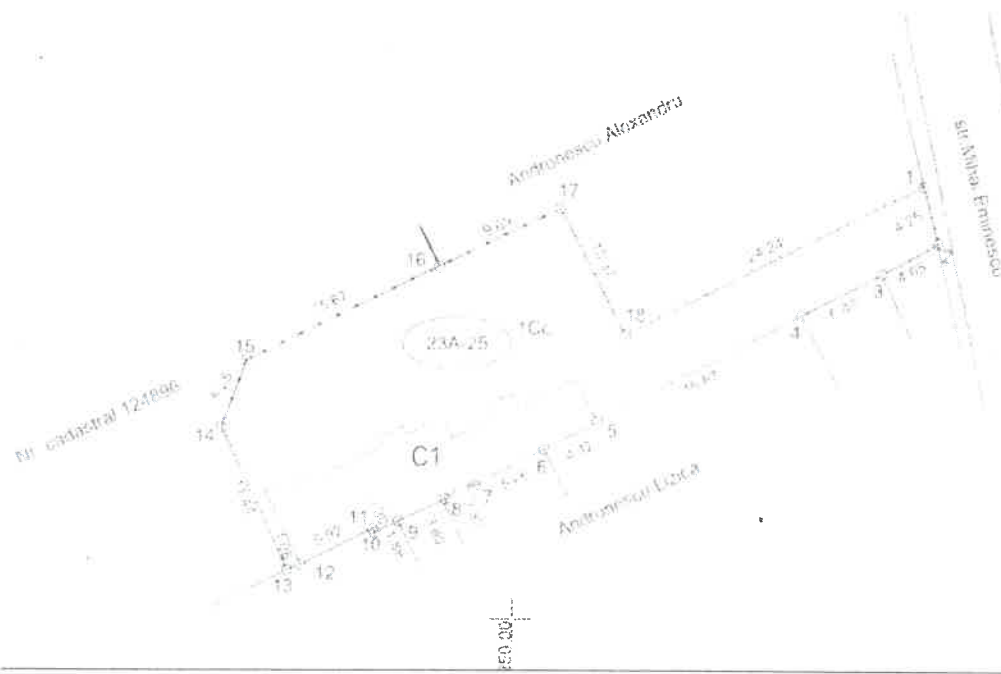


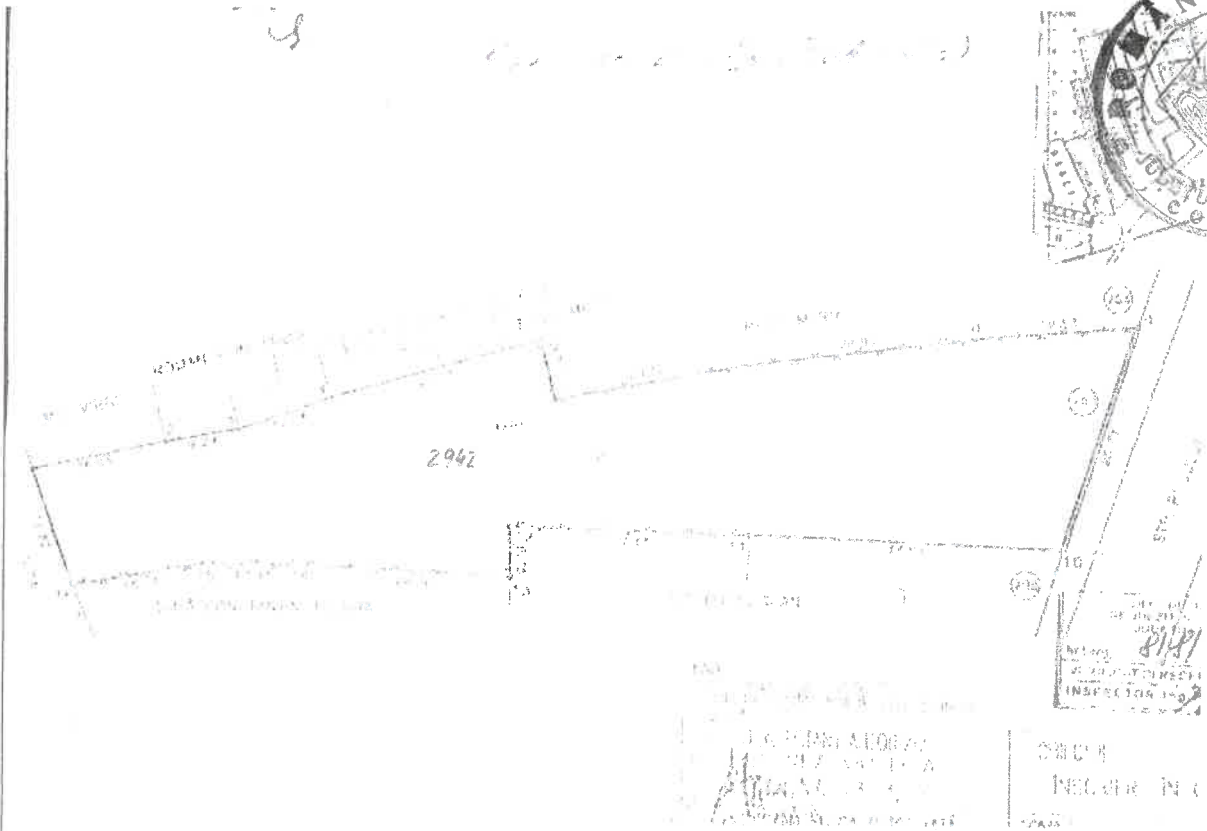
002223300
19471542 291

Mă adresăm proprietarilor
https://www.ner.ro/ro/urmare
004075006666666
mobila.ro/terq9933

... ..
condiții imobiliare.ro

TRIMITI MESAJ





ANEXA 70

VALORI DE PIATA - UNICE, ETALON
TEREN
in municipiul PLOIESTI

- euro/mp -

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

Valoarea terenurilor situate in extravilanul localitatilor cu exceptia padurilor, reprezinta : - un procent de 60% din valoarea terenurilor situate in intravilanul localitatilor, pentru terenuri cu front la drumuri nationale sau judetene;

- un procent de 40% din valoarea terenurilor situate in intravilanul localitatilor, pentru terenuri cu front la drum local de exploatare;

- pentru padurile situate in intravilanul localitatilor se va aplica o corectie de majorare cu 30%.

Corectii pentru utilitati si alte criterii :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





100086008375

Anexa 11_Actele proprietatii

Incheiere Nr. 35454 / 04-04-2019



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



Dosarul nr. 35454 / 04-04-2019

INCHEIERE Nr. 35454**Registrator:** MARIA SORA**Asistent:** OANA RALUCA STAFIE DUMITRACHE

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

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

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

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

-Chitanta interna nr.496002/04-04-2019 in suma de 60
pentru serviciul avand codul 232

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

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

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

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL PLOIESTI

TOMIUC OTILIA

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

Data soluționării,

12-04-2019

Registrator,

MARIA SORA

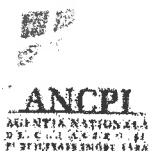
(parafa si semnătura)

Asistent Registrator,

OANA RALUCA STAFIE
DUMITRACHE

(parafa si semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 143497 Ploiesti



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

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

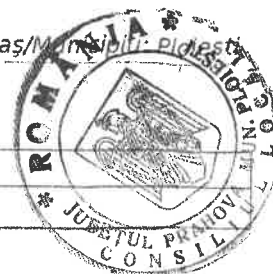
B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

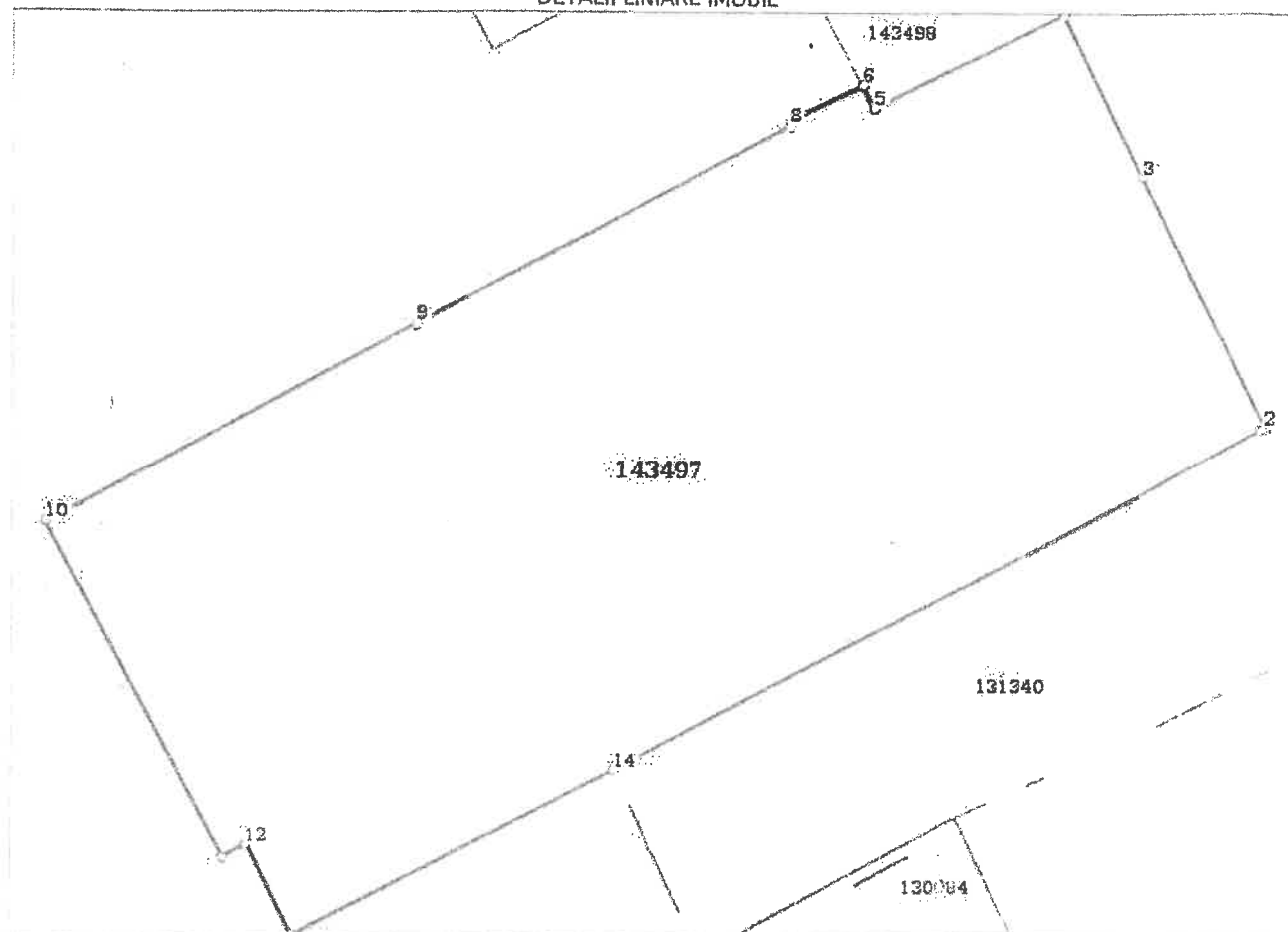


Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Lungime Segmente

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

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



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

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

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

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

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

Data soluționării,

09-04-2019

Data eliberării,

___/___/___

17. APR. 2019

Asistent Registrator,

OANA RALUCA STAFIE DUMITRACHE

(parafa și semnătura)

Referent,

STAFIE EMILIA

(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 143497 Ploiești



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI .

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

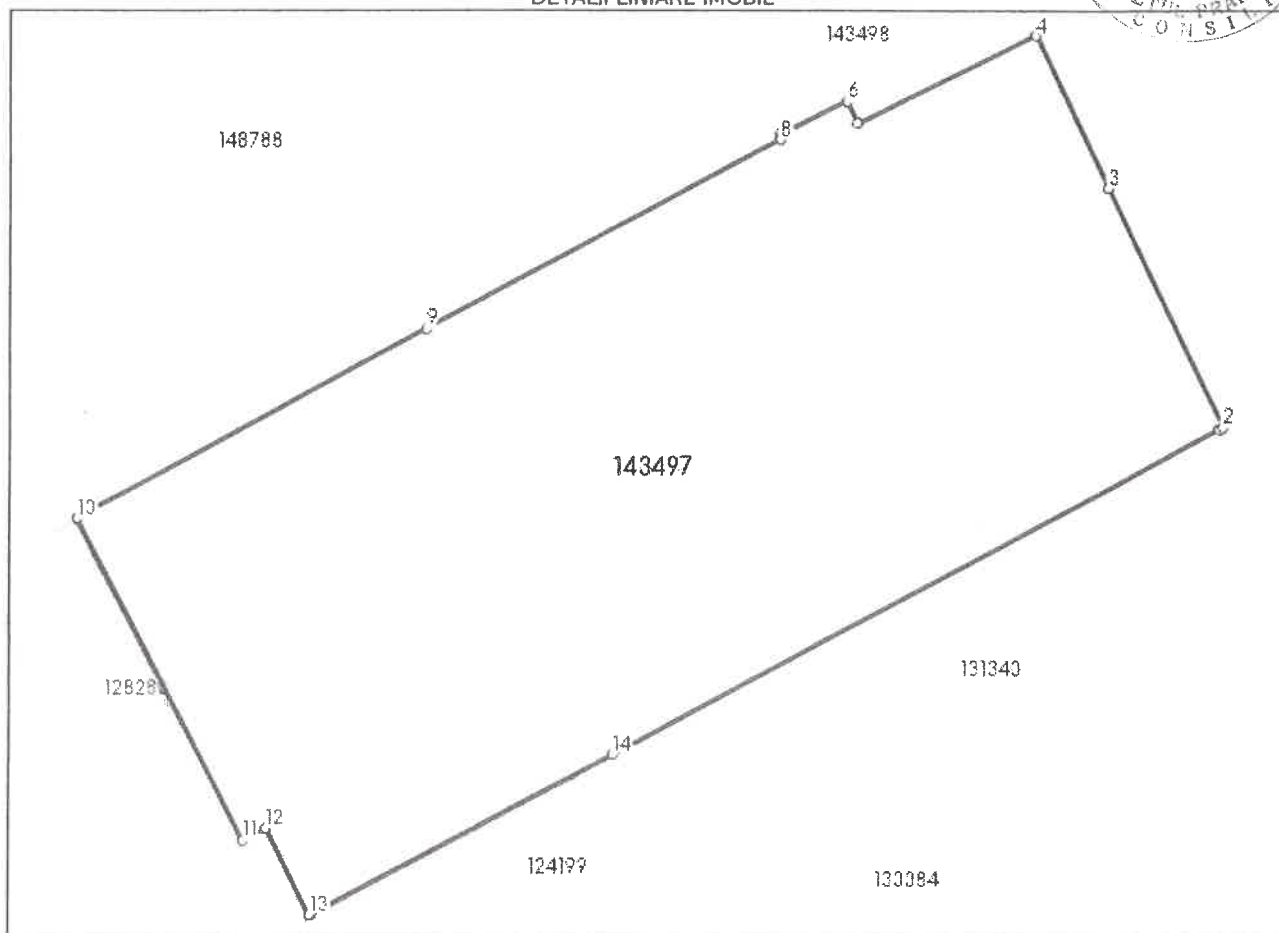


Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Lungime Segmente

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

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



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

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

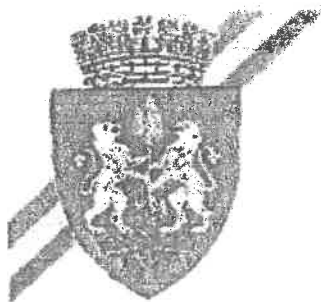
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

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

Data și ora generării,

16/03/2023, 08:53



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



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

Nr. înregistrare
302349/18.03.2019
Model 2009/ ITL 062

CERTIFICAT

de nomenclatură stradală și adresă

Ca urmare a cererii doamnei Tomiuc Otilia, nr. 302349/18.03.2019, cu sediul în ROMANIA județul Bucuresti, loc. Bucuresti, Sector 1, str. Ion Mihalache nr.154, Bl. 5, Sc. B, Et. 1, Ap. 38, e-mail...., având calitatea de proprietar și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale, se atestă următoarele:

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

Str. Cumpatul nr. 5B

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

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

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



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

MUNICIPIUL PLOIEȘTI
NR. 7935/

14. MAL 2019



PROCES – VERBAL DE PUNERE ÎN POSESIE

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

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

PROCES VERBAL DE PUNERE ÎN POSESIE

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

Intre:

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

Si

Doamna Tomiuc Otilia domiciliată în București, Sector 1, Bld. Ion Mihalache, nr. 154, bloc 5, sc. B, ap. 38, CNP 2350824400388, posesoare a C.I. seria RT, nr.205317, prin procurator Cîrstea Luciana Victoria domiciliată în București, Sector 1, str. Niagara, nr. 14, CNP 2690702414528, posesoare a C.I. seria RD, nr.614829.

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

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



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

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

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

AM PREDAT,

MUNICIPIUL PLOIESTI

DIRECTIA GESTIUNE PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV,
Carmen Daniela Bucur

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,
Amedeo Florin Tăbîrcă

08.05.2019

SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS
CONTRACTE
Laura Ioniță

DIRECTIA ECONOMICA
Viorica Costache

SERVICIUL INVENTARIERE
ȘI EVIDENȚĂ BUNURI
ȘEF SERVICIU,
Gabriela Mîndruțiu

AM PRIMIT,

**PROPRIETAR,
TOMIUC OTILIA**

PRIN PROCURATOR

**CÎRSTEA LUCIANA
VICTORIA**



ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 302565 din 05-04-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 360 Din: 26-04-2022

In scopul:

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

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

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul _____, sectorul _____, cod postal: _____,
strada Cumpatul, nr. 5B, bl. _____,
sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin:

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999
faza PUG aprobata prin Hetararile 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 143497 format din teren in suprafata de 2.240 mp, se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate privata a doamnei Tomiuc Otilia, conform Actului administrativ nr. 1076/12.03.2019 si a Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat de O.C.P.I Prahova in baza cererii nr.31842/09.03.2022.

Conform PUG si RLU terenul este situat in zona protejata din punct de vedere arhitectural.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale:

L - zona locuinte

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

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

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

Utilizari permise:

- locuinte;

- institutii publice aferente zonelor rezidentiale;

- servicii profesionale, sociale si profesionale, comert,

- activitati nepoluante,

- anexe gospodaresti cu regim de inaltime cu regim P.

Utilizari permise cu conditii:

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

Utilizari interzise:

- orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;

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



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

3. REGIMUL TEHNIC

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

- suprafata teren 2.240 mp,
- parcela construabila,

Parcelele sunt considerate construibile daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

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

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

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

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

ALTE SCOPURI - RELATII SI INFORMATII - IN VEDEREA EVALUARII TERENULUI

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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



In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) 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 elaburarea 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:

alimentare cu apa

canalizare

alimentare cu energie electrica

alimentare cu energie termica

gaze naturale

telefonizare

salubritate

transport urban

Alte avize/acorduri

d.2.) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu

protectie civila

sanatatea populatii

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 Arhitecților 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.

L.S. 
RO PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI
MUNICIPIUL
PLOIESTI
JUDETUL PRAHOVA


SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN


ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ


DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCU LĂNEAGU

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

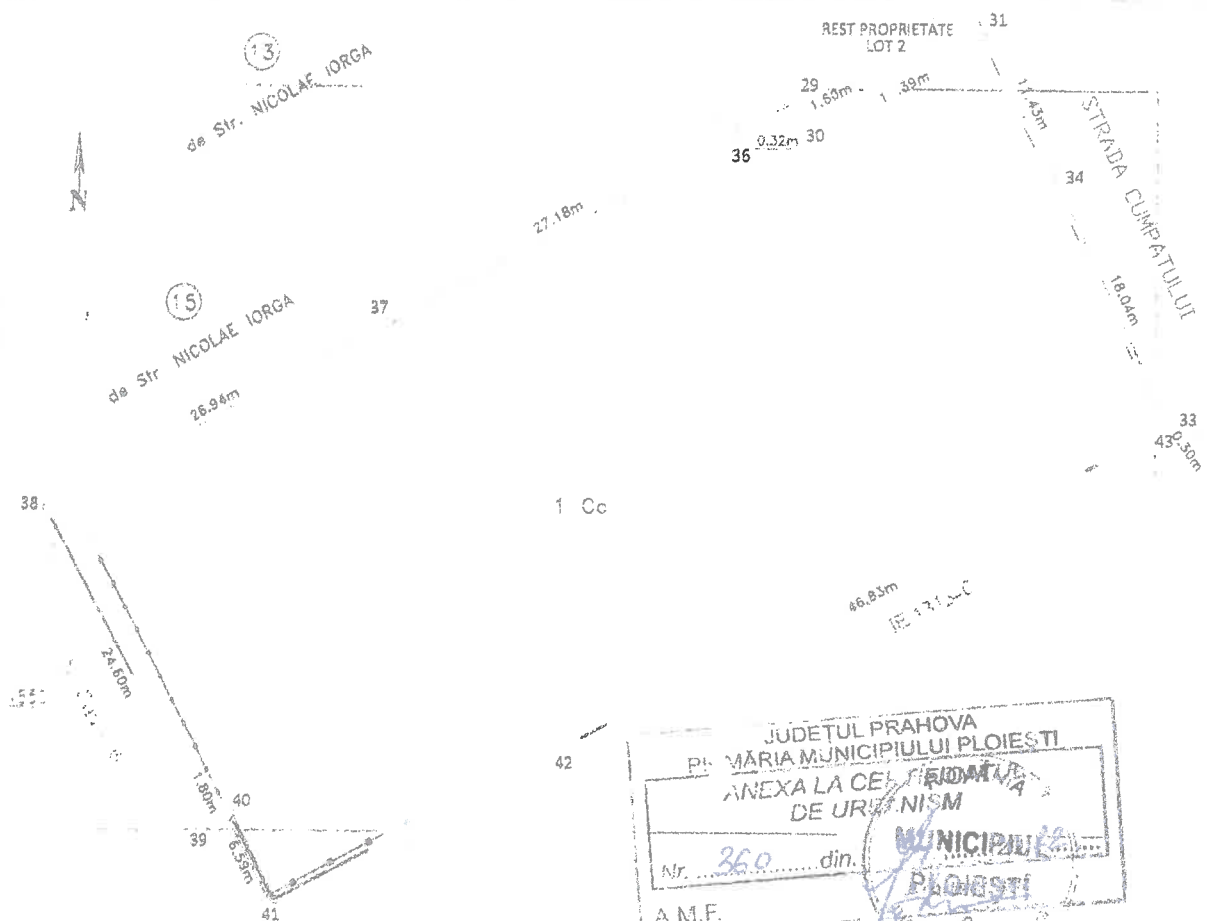
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500



Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (m ²)	Adresa imobilului
4512	2240	Strada Nicolae Iorga nr. 7
Cartea Funciara nr.	UAT	Ploiesti, Jud. Prahova



A. Date referitoare la teren

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

B. Date referitoare la constructii

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

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



SC THEO...
 Ing. C... eon, onela
 Certificat...
 Confirma...
 Semnatura si parafa
 Data: 17.10.2017

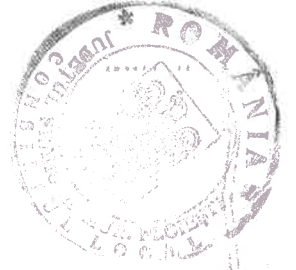
Inspector 93000 / 17.10.2017

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

Semnatura si parafa
 Data:

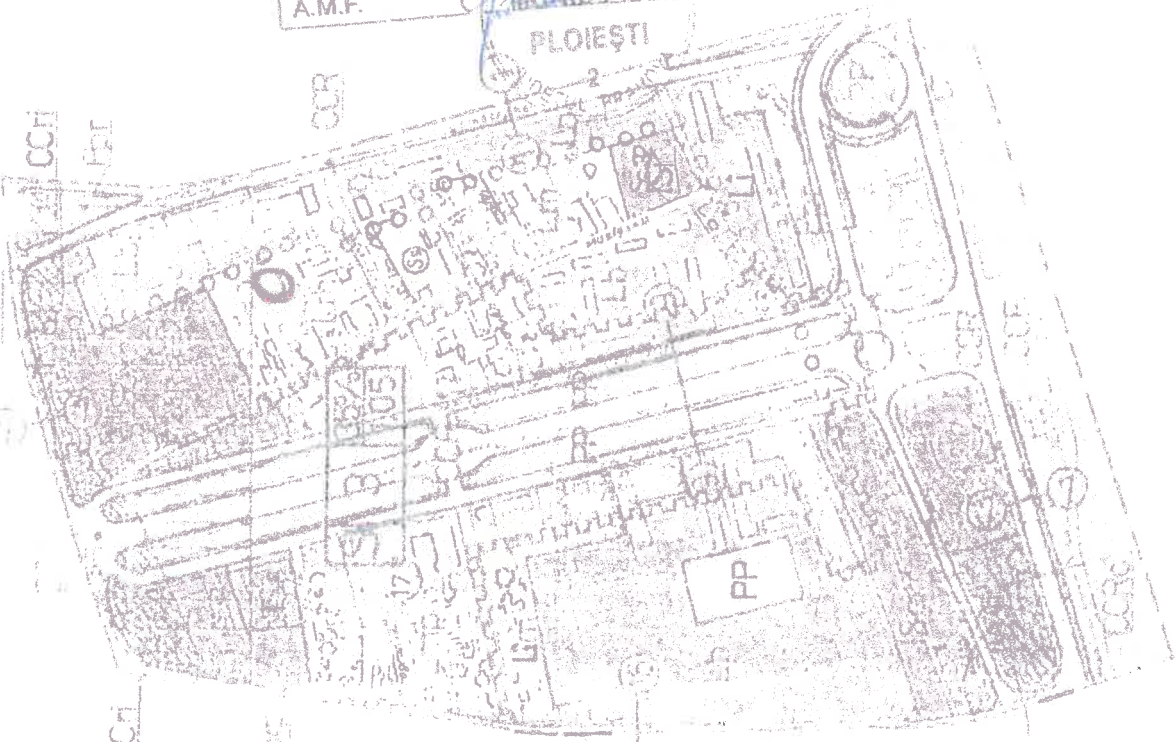
Stampila BCPI

• UTR-S-3



JUDETUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
ANEXA LA CERTIFICATUL
DE URBANISM
Nr. 360 din ROMANIA 2011
A.M.F. MUNICIPIUL PLOIEȘTI

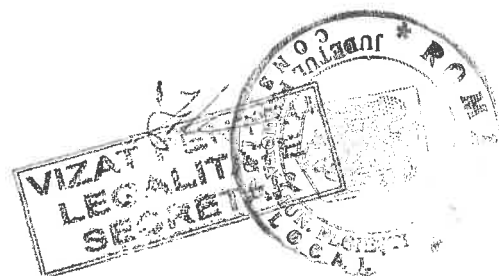
7-7



400 2300 600

400

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
MUNICIPIUL PLOIEȘTI



DISPOZITIA Nr. 1076

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

Primarul al Municipiului Ploiești:

Văzând cererile notificate ale petiționarei Tomiuc Otilia domiciliată în București, b-dul. 1Mai nr.154, bl.5, sc.2, ap.38, sector 1, prin procurator Cîrstea Luciana Victoria domiciliată în București, str. Niagara nr.14, Sector 1 nr.780/20.08.2001 și nr.1125/01.11.2001 (numere de înregistrare la municipiul Ploiești 5276/15.02.2002 și 7975/11.03.2002), prin care s-a solicitat acordarea de diferenței dintre valoarea despăgubirilor încasate potrivit Legii nr.112/1995 și valoarea actuală a imobilul situat în Ploiești, str. Democrației nr.70 compus din teren în suprafață de 2395 m.p. (1812+583) și construcție cu suprafața de 778,84 m.p.(375,11+403,73) care a aparținut petentei și defunctului Bădicioiu Nicolae trecut în proprietatea statului potrivit Decretului de expropriere nr.412/1983;

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



DISPUNE :

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

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

Imobilul restituit are acces la calea publică din str. Cumpătul

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

- destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale
 - L-zonă locuințe
 - Lm-subzonă predominant rezidențială cu regim de înălțime P, P+1-2
 - funcțiunea dominantă: locuințe individuale cu regim mic de înălțime, majoritar parter
 - funcțiuni complementare: instituții și servicii complexe, activități nepoluante, circulații pietonale, spații verzi, scuaruri
 - utilizări permise: locuințe individuale cu restricții în zone de protecție, instituții publice aferente zonelor rezidențiale, servicii profesionale, sociale, comerț, activități nepoluante, anexe gospodărești cu regim de înălțime P
 - utilizări interzise: orice unități economice poluante și care generează trafic intens, construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă și asigurarea tuturor funcțiilor aferente funcțiunii dominante, conform art.30 din Regulamentul General Urban

- POT=50%
- CUT=1.50

- terenul se încadrează în zona de impozitare A, conform HCL nr.202/2012
 - zonă protejată cu valoare arhitecturală-propusă prin studiul de fundamentare
- Se consideră parcelă construibilă dacă parcela respectă următoarele condiții:
- suprafața minimă a parcelei este de 150 m.p. și front la stradă de minimum 8 m., pentru clădiri înșiruite
 - suprafața minimă de 200 m.p și front la stradă de minimum 12 m. pentru clădiri izolate sau cuplate
 - adâncime parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lățime parcelei
 - acces direct la calea publică

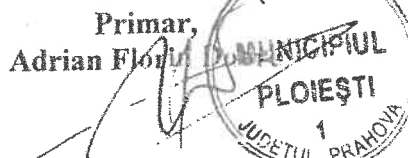
Aceste reglementări urbanistice au fost transmise de Serviciul Dezvoltare Urbană și Metropolitană din cadrul Direcției Generale de Dezvoltare Urbană prin adresa nr.303292/2014

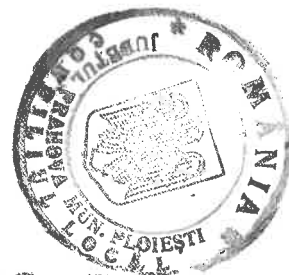
Direcția Gestiune Patrimoniu
Director Executiv,
Carmen Daniela Bucur

Director Ajunct,
Amedeo Florin Tăbîrcă

Șef Serviciu,
Aplicarea Legilor Proprietății
Oana Laura Constantin

Primar,
Adrian Florin





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

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

PARTILE CONTRACTANTE

A. **DOAMNA TOMIUC OTILIA**, domiciliata in Bucuresti, sector 1, Bld. Ion Mihalache, nr.154, bloc 5, sc. B, ap.38, posesoare a C.I. Seria RT nr.205317, CNP 2350824400388, prin procurator Cirstea Luciana-Victoria, domiciliata in Bucuresti, str. Niagara, nr.14, posesoare a C.I. seria RD nr.614829, CNP 2690702414528, in calitate de locator, si

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

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

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

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

II. DURATA CONTRACTULUI

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

III. PRETUL INCHIRIERII

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

IV. PLATA CHIRIEI

Art. 4.1. Plata chiriei se face intre zilele de 24 – 31 ale fiecarei luni, pentru luna anterioara, prin virament in contul locatorului nr. RO09BTRLRONCRT0250122001 deschis la BANCA TRANSILVANIA.

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



V. OBLIGATIILE LOCATORULUI

Art. 5.1. Locatarul se obliga:

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

VI. OBLIGATIILE LOCATARULUI

Art. 6.1. Locatarul se obliga:

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

VII. VERIFICAREA IMOBILULUI DE CATRE LOCATOR

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

VIII. INCETAREA CONTRACTULUI

Art. 8.1. Prezentul contract inceteaza in urmatoarele conditii:

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



IX. CONDITII GENERALE DE INCETARE A CONTRACTULUI

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

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

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

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

X. INTERZICEREA MODIFICARILOR CONSTRUCTIVE

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

XI. PENALITATI

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

XII. FORTA MAJORA

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

XIII. ALTE CLAUZE

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

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

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



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

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

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

Prezentul contract se completează cu prevederile legale aplicabile în materie.

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

LOCATOR,

Tomiu Otilia
prin procurator
Cirstea Luciana-Victoria

LOCATAR,

Primar
Adrian Florin Dobrescu
ROMANIA

Directia Economica,
Director Executiv,
Nicoleta Craciunoiu

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

Directia Tehnic- Investitii

Director Executiv,
Mihaela Yamandi

Director Executiv Adj,
Madalina Craciun