



**A.E.C. CONSULTING S.R.L.**  
office: Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94, et. 5,  
304/491/2007, CUI 21331864, Tel. 0722 - 699.049, Fax: 0334-405.447  
www.aecconsulting.ro, mail: office@aecconsulting.ro  
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - 0581



Nr. A.E.C. 459 / 22.11.2021



# RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, N.C. 146433, C.F. 146433, S = 277,00 mp**

**PLOIESTI, STR. TROTUS, NR. 2, JUD. PRAHOVA**

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

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

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

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

Acest raport de evaluare este confidential atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.



**NOIEMBRIE 2021**

office: Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94C, et. 5, cam. 8, jud. Bacău  
tel./fax 0334 - 405.447, 0722 - 699.049, e-mail: dorin.arbanas@aecconsulting.ro

Catre,

**U.A.T. PLOIESTI**

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat al unui lot de teren sub o constructie cu N.C. 146433, inscris in C.F. 146433, in suprafata totala de 277,00 mp, amplasat in intravilanul Mun. Ploiesti, Str. Trotus, nr. 2, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al institutiei dumneavoastra.

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

Conform solicitarii clientului, ce are calitatea si de utilizator desemnat/proprietar, am procedat la analiza documentelor care ne-au fost puse la dispozitie, inspectarea terenului, prelucrarea datelor si a informatiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum si din cercetarea de piata efectuata.

Inspectia pe teren, actualizarea si documentarea informarii cu date de piata precum si intocmirea prezentului raport de evaluare, s-au desfasurat in data de 27.10.2021.

Data de referinta pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile efectuate este 27.10.2021.

Prezenta scrisoare este insotita de un raport de evaluare al activului imobilizat apartinand domeniul privat al institutiei dumneavoastra. Raportul este intocmit in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2020, utilizand abordarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

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

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



## SINTEZA EVALUARII

A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581.

**Evaluator autorizat:** Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2021.

**Clientul evaluarii:** U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova

**Proprietar:** U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova

**Utilizatorul desemnat:** U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova

**Subiectul evaluat:** Teren sub o constructie, cu N.C. 146433, inscris in C.F. 146433, in suprafata totala de 277,00 mp, amplasat intravilanul Mun. Ploiesti, pe Str. Trotus, nr. 2, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al U.A.T. Ploiesti.

**Scopul evaluarii:** Estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului privat al Mun. Ploiesti, in vederea vanzarii prin licitatie publica sau negociere directa.

**Data evaluarii:** 27.10.2021

**Curs valutar BNR la data evaluarii:** 4,9486 lei/euro

### Situatia proprietatii la data evaluari:

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

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

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a activului supus evaluarii, ce apartine domeniului privat al U.A.T. Ploiesti, jud. Prahova, la data de 27.10.2021, estimata prin metodele de evaluare (adecvate utilizate, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

| Specificatie                                                                                         | Valoare propusa de evaluator |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------|
| <b>TEREN INTRAVILAN, N.C. 146433, S = 277,00 mp, Mun. Ploiesti, str. Trotus, nr. 2, jud. Prahova</b> | <b>233.030 lei</b>           | <b>47.090 €</b> |

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

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

**Nota 3:** Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul utilizatorului desemnat. Orice imprecizie rezultata din analiza raportului va trebui sa fie transmisa evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

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

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



**DECLARATIE DE CONFORMITATE**

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2020 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2020 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

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

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



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUĂRII

**1.1. Identificarea și competența evaluatorului:** Raportul de evaluare a fost întocmit de către A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581, prin Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie și parafa: Nr. 10283/valabila 2021

**1.2. Client:** U.A.T. PLOIESTI, JUD. PRAHOVA

**1.3. Utilizator desemnat:** U.A.T. PLOIESTI, JUD. PRAHOVA

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorul lucrarii.

**1.4. Obiectul evaluării**

Obiectul lucrării îl constituie un teren intravilan, cu N.C. 146433, înscris în C.F. 146433, în suprafața totală de 277,00 mp, reprezentând teren sub o construcție, amplasat în Ploiești, str. Trotus, nr. 2, jud. Prahova, aparținând domeniului privat al U.A.T. Ploiești.

**1.5. Scopul evaluării**

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a activului imobilizat menționat mai sus, aparținând domeniului privat al Mun. Ploiești, în vederea vânzării prin licitație publică sau negociere directă. Prezenta lucrare nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

**1.6. Definirea valorii și data estimării**

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

- Conform SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general): „**Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

**Data estimării valorii** este 27.10.2021.

**1.7. Modul de exprimare a valorii**

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 27.10.2021, respectiv: 1 euro = 4,9486 lei/euro.

**1.8. Drepturile de proprietate evaluate**

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-l culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului menționat mai sus, este deplin și aparține U.A.T. Ploiești. Dreptul de proprietate se consideră a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stăpâni, folosința – de a-l folosi și de a-l culege foloasele materiale, dispoziția – de a dispune de bun.

Din informațiile date de client, nu există niciuna dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate: legale, judiciare și convenționale. În cazul de față, forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către client, care este și proprietar, următoarele documente:

- HCL 491/23.12.2020 și Anexa 5 la HCL 491/2020;
- Extrasul de C.F. nr cerere 40775/19.05.2020.

Expertul evaluator nu a avut la dispoziție alte documente care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării. Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată. Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

### 1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata în raportul de evaluare este estimata în conditiile în care situatiile la care se face referire în cele ce urmeaza nu genereaza restrictii în afara celor exprimate în prezentul raport de evaluare. Dacă cel puțin una din ipotezele menționate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata. În realizarea raportului au fost luate în considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluarii, fara a fi în mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către U.A.T. Ploiesti, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise în raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structurii construcției, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietății corespunde granițelor și nu există nicio servitute în afara celor descrise în raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatilor analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatile in cauza).
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieții;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanță în legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului si evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;



- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

#### **Ipooteze speciale**

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietar;
- Evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existe pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrite in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- evaluarea dreptului de utilizare si a dreptului de proprietate al U.A.T. Ploiesti asupra bunului subiect s-a facut in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra acestuia apartine in totalitate U.A.T. Ploiesti.

#### **1.10. Declararea conformitatii cu SEV**

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR – editia 2020:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportarea evaluarii;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 300 – Evaluari pentru raportarea financiara;
- IVS 300 – Anexa – Evaluarea imobilizarilor corporale din sectorul privat;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

#### **1.11. Natura si surselor informatiilor pe care se bazeaza evaluarea**

##### **1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client**

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, alte documente (suprafetele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii sunt tranzactii cu proprietati imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate si agentilor imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

##### **1.11.2. Informatii colectate de evaluator**

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta.

Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.



### 1.12. Clauzele de neprivatare si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat. Nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana. Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicarii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare. Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia.

## CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

**Etapele misiunii de evaluare** parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestor valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare si a nivelului chiriilor/redeventelor;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

### 2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare este un terenul intravilan cu N.C. 146433, inscris C.F. 146433, in suprafata totala de 277,00 mp, reprezentand un teren sub o constructie amplasat in Ploiesti, Str. Trotus, nr. 2, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al U.A.T. Ploiesti.

Utilizatorul desemnat al lucrarii a prezentat, drept documente necesare evaluarii:

- HCL 491/23.12.2020 si Anexa 5 la HCL 491/2020;
- Extrasul de C.F. nr cerere 40775/19.05.2020.

Conform Extrasului de Carte Funciara emis in data de 19.05.2020 cu nr. cerere 40775, proprietatea imobiliara cu nr. cadastral 146433 din Ploiesti, jud. Prahova, are intabulat un drept de folosinta. Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate. A fost evaluat intregul drept de proprietate apartinand U.A.T. Ploiesti care se presupune ca au intregul drept de proprietate: posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietatii imobiliare.

### 2.3. Aspecte economico - sociale

Municipiul Ploiesti, resedinta judetului Prahova, este situat la 60 km de Bucuresti, pe coordonatele geografice de exceptie, aria sa fiind strabatuta de meridianul de 26 grade, ce imparte continentul european in aproximativ doua parti egale, iar partea de nord intanzandu-se pana aproape de paralela de 45 de grade, elemente ce determina aspectul temperat-continental al climei. Localitatile cu care se invecineaza: la nord - orasul Baicoi si comuna Blejoi, la sud - comunele Barcanesti si Brazi, la est - comunele Bucov si Berceni, la vest - satul Negoiesti si comuna Targisorul Vechi. Aspectul solului si subsolului este determinat de asezarea sa pe structurile vechiului con de dejectie al raului Prahova. Ploiestiul se gaseste in apropierea marii regiuni viticole Dealu Mare - Valea Calugareasca si are acces direct la Valea Prahovei, cea mai importanta zona de turism montan din Romania. Este, de asemenea, un important nod de drumuri si cai ferate care il leaga de orasele Bucuresti, Brasov, Buzau, Targoviste, Urziceni, Valenii de Munte, Slanic. Municipiul Ploiesti este capitala judetului Prahova, judetul cu cea mai mare populatie din Romania (aproape 900.000 locuitori) care traiesc in 100 de localitati.

Judetul este cel mai urbanizat din tara, avand doua municipii si 12 orase, cu un grad mare de industrializare si diversificare a activitatii.



Pe langa industria petroliera (cercetare geologica, foraj, extractie, rafinare) si utilaj petrolier, mai sunt intreprinderi de mecanica fina, chimice, anvelope si produse din cauciuc, tehnica militara, turism (Valea Prahovei), industrie alimentara, industrie usoara si agricultura. In judet se afla una din podgoriile importante ale tarii (Dealul Mare) precum si Institutul National al Viei si Vinului. În județul Prahova sunt operaționali 15.660 agenți economici, reprezentând circa 32% din numărul unităților active ale Regiunii Sud Muntenia și cca. 3,3% din totalul unităților din România. În ceea ce privește distribuția întreprinderilor pe clase de mărime, în județul Prahova, sunt predominante microîntreprinderile (0-9 salariați), deținând o pondere de 85,8% din numărul total al unităților active. Întreprinderile mici și mijlocii reprezintă 13,6%, iar cele mari (peste 250 de salariați) doar 0,6%. Structura economică a județului Prahova este caracterizată de dominarea industriei. Complexă și diversificată, industria este reprezentată prin toate ramurile ei însă ponderea cea mai mare în producția industrială o deține ramura prelucrării țiteiului, urmată de cea a industriei alimentare, a băuturilor și tutunului, mașini și echipamente, chimică și prelucrarea cauciucului, extractivă, textile și produse textile, metalurgie, construcții metalice și produse din metal (exclusiv mașini, utilaje și instalații), prelucrarea lemnului (inclusiv mobilier), alte produse din minerale nemetalice, celuloză, hârtie, carton și poligrafie și alte activități industriale.

Poziționarea județului în vecinătatea municipiului București și ponderea ridicată a personalului calificat au determinat unele companii străine să realizeze investiții în condiții avantajoase. Datorită politicii coerente de atragere a capitalului străin pe teritoriul județului își desfășoară activitatea firme precum: UNILEVER, TIMKEN, COCA COLA, UPC, MOL, LUKOIL, OMV, LA FESTA, INTERBREWES BREWERY, BRITISH AMERICAN TOBACCO, CRAMELE PRAHOVA HALEWOOD, YAZAKI, JOHNSON CONTROLS, S.C. CALSONIC KANSEI ROMANIA S.R.L etc.. De asemenea, pentru a corespunde celor mai înalte cerințe ale comerțului modern și standardelor europene de comercializare și expunere, și-au consolidat prezența marile magazine comerciale de tip hipermarket: METRO CASH&CARRY, PRAKTIKER, CARREFOUR, BRICOSTORE, SELGROS, KAUFAND, INTERHOME de tip supermarket: BILLA, INTERREX, PROFI, PENNY și de tip mall: WINMARKT și PRIMĂVARA.

Județul Prahova este situat într-o zonă în care legumicultura, pomicultura, viticultura și zootehnia reprezintă activități economice importante. Obiectivul fundamental care stă la baza desfășurării activității în agricultură îl reprezintă redresarea și asigurarea condițiilor pentru relansarea agriculturii, în concordanță cu potențialul natural, economic și uman de care dispune județul Prahova, în scopul asigurării securității alimentare a populației și crearea disponibilului pentru export.

Deoarece Ploieștiul era principalul producător de petrol al țării, în România el a căpătat porecla de „Capitala aurului negru” sau „Orașul aurului negru”. Deși în prezent cantitatea de țiței extras în zonă scade continuu, cele patru rafinării prelucreează cantități însemnate provenind din importuri, produsele rafinate fiind transportate prin conducte spre București, Constanța și Giurgiu.

Orașul a rămas ancorat în această industrie, cu preponderență în industria extractivă de prelucrare a țițeiului și industrii legate de această ramură (construcții de mașini, echipamente electrice, întreținere, etc.). În raport cu cifra de afaceri această ramură a industriei ocupă primul loc cu 39,6 % și este urmată la mare distanță cu doar 17,7 % de industria alimentară a băuturilor și a tutunului și cu 14,5 % energia electrică și termică, gaze și apă. Urmează apoi industria de mașini și echipamente, industria construcțiilor metalice și a produselor din metal, industria chimică și a fibrelor sintetice și artificiale, industria de prelucrare a cauciucurilor și a maselor plastice, industria lemnului și a produselor din lemn, celulozei, hârtiei și cartonului, industria altor produse din minerale nemetalice, industria mobilei, industria mijloacelor de transport, industria pielăriei și încălțămintei, industria metalurgică, edituri, tipărirea, reproducerea înregistrărilor pe suport și industria textilă și a produselor textile.

În concluzie la 60 de kilometri de București găsești un oraș care se poate lăuda cu una dintre piețele imobiliare secundare cu potențial mare din sudul țării. Marele său atu s-a dovedit a fi de-a lungul anilor poziționarea geografică ce a dus la dezvoltarea unui nod de transport important la nivelul său. Are deschidere atât către regiunea Moldovei, cât și către Transilvania. Nu doar că ajungi de aici în centrul Bucureștiului în mai puțin de o oră și jumătate, dar faci doar trei ore până la vama Ruse și ai acces direct la unul dintre cele mai ambițioase proiecte de infrastructură rutieră în construcție, care își propune să lege Capitala cu punctul de frontieră Borș. Toate acestea au cântărit greu în fața investitorilor din sectorul industrial și logistic, dar și-au adus aportul și la dezvoltarea mai multor zone de pe piața imobiliară locală. În ultimii ani, Ploieștiul s-a extins continuu pe segmentul rezidențial nou, dar a atras și investiții semnificative pe zona de retail.

#### 2.4. Descrierea proprietatii si a zonelor de amplasare

Terenul ce face obiectul evaluării este situat în zona semicentrală a municipiului Ploiești, pe str. Trotus, nr. 2, jud. Prahova, în Cartierul Andrei Muresan a Mun. Ploiești. Terenul supus evaluării reprezintă un teren sub o construcție aparținând unui imobil în suprafața totală de 277,00 mp.

Zona are caracter preponderent rezidențial și comercial. Accesul pe proprietate se face din str. Trotus, strada cu un sistem rutier asfaltat cu o bandă de mers pe sens.



Zona este populată, locuitorii fiind, în general persoane cu venituri medii. Atât traficul pietonal, cât și cel rutier au un grad de intensitate ridicat.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – str. Mos Ion Roata, Intrarea Tarnava;
- Calitatea rețelilor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei:

- Imobile rezidențiale și comerciale.
- În zona se afla:
  - Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
  - Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri;
  - Unități de învățământ;
  - Unități medicale;
  - Institutii de cult;
  - Cu sedii de bănci;
  - Parcuri;
  - Muze;

Terenul dispune de toate utilitățile edilitare zonei:

- Rețea urbană de energie electrică
- Rețea urbană de apă
- Rețea urbană de gaze
- Rețea urbană de canalizare
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet

#### **Concluzie:**

**Zona de referință semicentrală. Amplasare bună. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambianță civilizată.**

#### **2.4.1. Harti relevante**

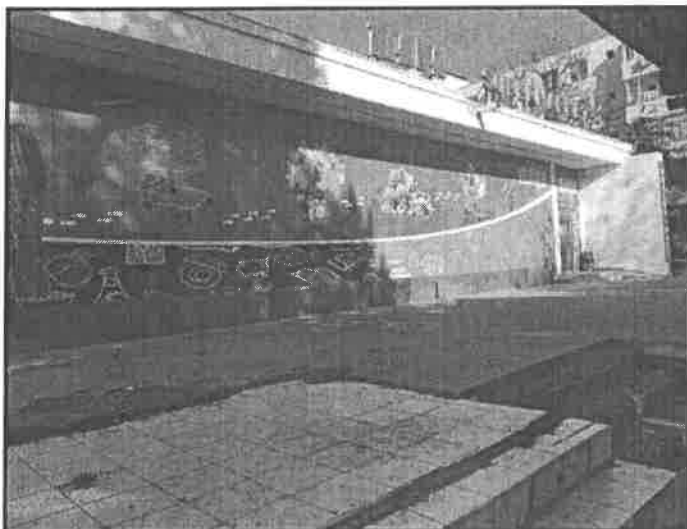


## 2.5. Descrierea terenului

Terenul subiect, N.C. 146433, C.F. 146433, in suprafata totala de 277,00 mp, face parte din domeniul privat al U.A.T. Ploiesti este plan si are o forma regulata. Acesta dispune de utilitatile zonei, respectiv energie electrica, apa, canalizare, gaz metan, reprezentand un teren sub o constructie a unui imobil situat pe str. Trotus. Accesul la proprietatea subiect evaluata se realizeaza pe latara sudica direct din Str. Trotus, strada asfaltata.

### GALERIE FOTO

#### TEREN, INTRAVILAN, STR. TROTUS, NR. 2, N.C. 146433, C.F. 146433, S = 277,00 mp



## 2.6. Analiza pietei

### 2.6.1. Fapte curente

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

În privința terenurilor trebuie făcută o distincție clară între terenurile cu destinație agricolă și cele pentru dezvoltări. Tendința înregistrată pe segmentul terenurilor pentru dezvoltare a fost de creștere de creștere, fiind o creștere de aproximativ 6% raportată la ultimele 6 luni ale anului 2017-2020 și respectiv de 12% raportată la 12 luni ale anului 2019. Tendința înregistrată pe segmentul terenurilor cu destinație agricolă a fost de creștere, evoluția la 12 luni fiind de aproximativ 10-12% pentru terenurile comasate în suprafețe mari și de aproximativ 15-20% la nivelul parcelelor individuale.

Potrivit unui studiu realizat de compania de evaluare Darian, în ultimii ani, agricultura a ajuns o miză uriașă pentru fermierii români, dar și pentru cei străini. În aceste condiții, terenurile agricole au început să fie căutate în ciuda faptului că de la începutul anului 2021 acestea s-au scumpit cu aproximativ 50%, înregistrând cea mai spectaculoasă apreciere dintre toate sectoarele pieței imobiliare.

Investitorii străini au, în România, în proprietate sau arendă, aproximativ un milion de hectare de teren arabil, adică circa 10% din totalul disponibil local. Interesul străinilor a explodat odată cu intrarea României în UE, în ultimii șapte ani fiind făcută cea mai mare parte a achizițiilor.

### 2.6.2. Analiza sectorului imobiliar în Municipiul Ploiesti. Cererea și oferta pieței imobiliare

Pandemia COVID-19 a avut un impact vizibil asupra pieței imobiliare, însă, spre deosebire de episoadele anterioare de criză, nu se așteaptă efecte negative pe scară largă la nivelul sectorului imobiliar. La începutul anului 2020, piața imobiliară rezidențială se afla în faza de expansiune a ciclului. Criza COVID-19 a determinat oprirea acestei evoluții ciclice, piața imobiliară înregistrând contracții ale activității.

Moderarea evoluției ciclice a pieței imobiliare a modificat riscurile asupra stabilității financiare, pe de o parte reducând presiunile de supraapreciere ale prețurilor imobiliare, iar pe de cealaltă parte majorând riscurile de lichiditate și solvabilitate pentru firmele din sectoarele construcții și imobiliar, pe fondul decalajelor dintre ofertă și cerere. Un important factor atenuant, care a limitat impactul negativ al pandemiei COVID-19 asupra pieței imobiliare, a fost posibilitatea de amânare la plată a ratelor pe o perioadă determinată pentru debitorii ce au întâmpinat dificultăți financiare temporare, ca și oferirea de șomaj tehnic pentru angajații ale căror firme și-au suspendat activitatea pe perioada stării de urgență. Interesul pentru achiziția de locuințe a scăzut în perioada stării de urgență, însă s-a redresat începând cu cel de-al doilea trimestru al anului 2020, astfel încât intenția de achiziție s-a situat la un nivel superior celui înregistrat în aceeași perioadă a anului precedent. De la începutul pandemiei, în urmă cu un an, munca de acasă a devenit o normalitate pentru mulți români.

Deciziile companiilor de a generaliza și extinde modul de lucru remote și în viitor a influențat pozitiv intenția de achiziție de case și terenuri pentru construcții, astfel încât distanța față de locul de muncă a devenit un factor mai puțin important în achiziție. În județele Ilfov și Cluj, interesul pentru achiziția de terenuri s-a dublat în ultimul an, în timp ce în București și în municipiul Cluj-Napoca, acesta a crescut cu până la 30%.

Creșteri spectaculoase ale cererii pentru terenuri și case au fost consemnate, în primul trimestru din 2021, și într-o zonă turistică cum este județul Prahova. În ceea ce privește loturile pentru construcții, datele Imobiliare.ro relevă că interesul potențialilor cumpărători era, în ianuarie 2021, cu aproximativ 130% mai ridicat comparativ cu perioada similară a anului anterior. Pe segmentul caselor și vilelor, diferența între cele două puncte de referință era mai redusă, situându-se la aproximativ 70%. Cea mai temperată evoluție a cererii a avut loc pe segmentul apartamentelor: interesul din partea potențialilor cumpărători se situa, la început de an, puțin peste nivelul din ianuarie 2020, dar a coborât ușor sub acesta în lunile februarie și martie.

La 60 de kilometri de București găsești un oraș care se poate lăuda cu una dintre piețele imobiliare secundare cu potențial mare din sudul țării. Marele său atu s-a dovedit a fi de-a lungul anilor poziționarea geografică ce a dus la dezvoltarea unui nod de transport important la nivelul său. Are deschidere atât către regiunea Moldovei, cât și către Transilvania. Nu doar că ajungi de aici în centrul Bucureștiului în mai puțin de o oră și jumătate, dar faci doar trei ore până la vama Ruse și ai acces direct la unul dintre cele mai ambițioase proiecte de infrastructură rutieră în construcție, care își propune să lege Capitala cu punctul de frontieră Borș. Toate acestea au cântărit greu în fața investitorilor din sectorul industrial și logistic, dar și-au adus aportul și la dezvoltarea mai multor zone de pe piața imobiliară locală. În ultimii ani, Ploieștiul s-a extins continuu pe segmentul rezidențial nou, dar a atras și investiții semnificative pe zona de retail. Aproape 650 de locuințe noi se aflau la vânzare în trimestrul al doilea aici, dintre care în jur de 20% erau case și vile, cele mai multe în proiecte aflate în construcție. În total, în proiectele rezidențiale unde cumpărătorii mai găsesc la ora actuală locuințe disponibile, dezvoltatorii promit livrarea a peste 1.500 de locuințe noi, atât în zona de nord a orașului, cât și în cea de vestul și de sud-vest.

Apartamentele cu 3 camere din Ploiești, decomandate, construite în blocuri realizate după 1980, pleacă de la 50.000 de euro (ultimul etaj, zone proaste) în sus. Pentru etajele mai bune (1 sau 2) se cer prețuri cuprinse între 60.000 de euro (apartamente nemodernizate) și 98.000 de euro. Apartamentele de 3 camere, din blocurile nou construite (2016 – prezent) au prețuri cuprinse între 52.000 de euro (ultimul etaj, zone periferice) și 175.000 de euro (bloc tip vilă din anul 2016, finisaje lux, situat pe Bulevardul Independenței).

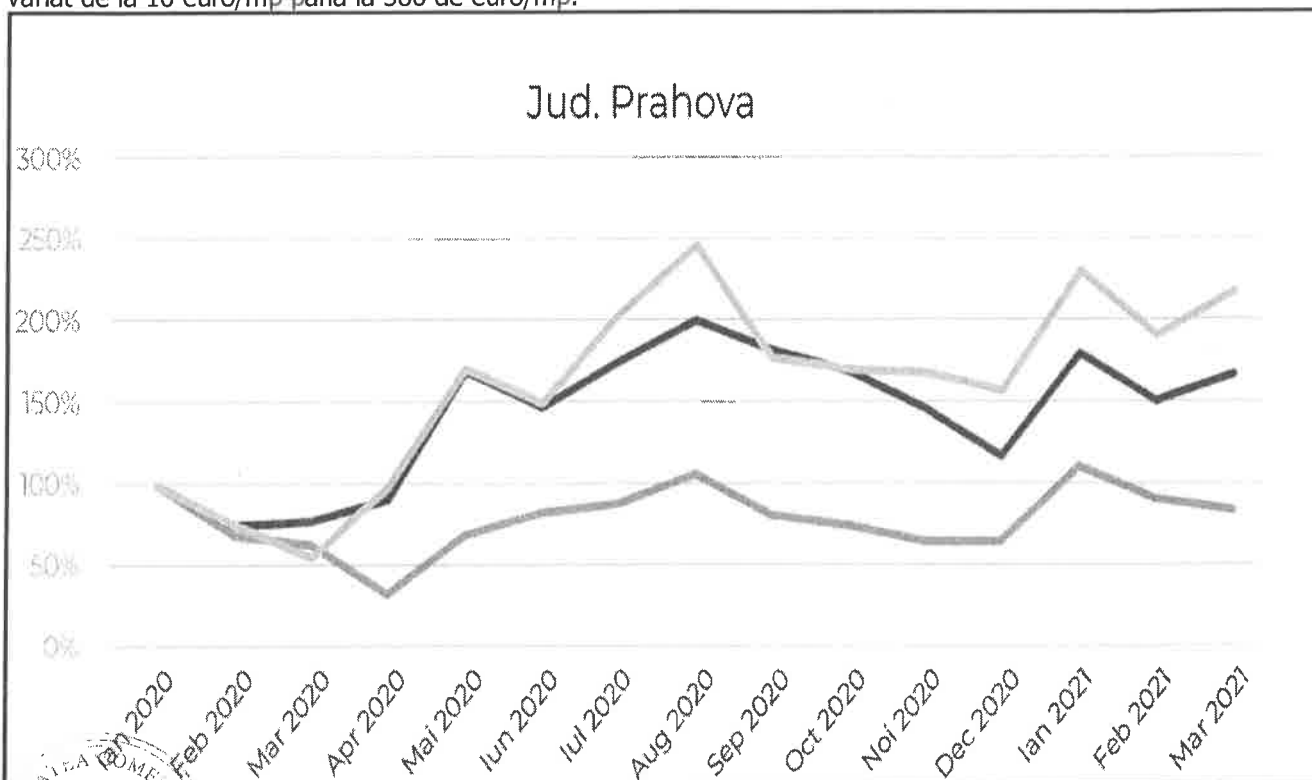
Un apartament cu 2 camere în Ploiești, care respectă condițiile de mai sus, nu poate fi cumpărat astăzi cu mai puțin de 40.000 de euro și la acest preț găsiți doar la ultimele etaje și în zone mai puțin dezirabile. În zona centrală și în zonele apropiate (Bulevardul Republicii, Cantacuzino, Democrației), un apartament de 2 camere, decomandat, construit după 1980, este evaluat la 50.000 de euro minimum. În blocurile noi, situate în zone bune, un apartament de 2 camere poate ajunge și la 92.000 de euro.

Garsonierele decomandate din Ploiești, aflate în blocuri construite după 1980, pleacă de la 25.000 de euro (zona C) și ajung la 49.000 de euro (bloc nou, zona centrală). Oferta cea mai variată apare, așa cum era de așteptat, în cazul apartamentelor noi cu 2 camere, acestea dispunând, în general, de suprafețe construite cuprinse între 57,5 mp și 92 mp, dar în ansamblurile în construcție există destul de multe opțiuni și pentru cei aflați în căutarea unor garsoniere sau studiouri, unele dispunând de spațiu destul de generos pentru noii proprietari, de până la 66 de mp. În cazul locuințelor cu 3 camere din blocurile noi, suprafețe se încadrează, de cele mai multe ori, între 85 și 135 de mp, iar cele cu 4 camere dispun de 112-134 mp construite, la care se adaugă și spații exterioare destul de mari, sub forma teraselor. Ansamblurile rezidențiale care cuprind case, în principal cu 4 camere, sunt amplasate în zona de nord a orașului. Deși lista facilităților puse de dezvoltatori la dispoziția rezidenților este mai scurtă comparativ cu cea de care se pot bucura proprietarii din noile ansambluri construite în Capitală sau în alte orașe principale din țară, de pe ea nu lipsesc piscinele ultramoderne, acoperite sau exterioare, locurile de joacă pentru copii, parcărilor subterane, unele dotate inclusiv cu sistem multiparking, și magazinele. Siguranța este adusă, de asemenea, în prim plan, mai ales că achiziția unei locuințe este pentru români una dintre cele mai mari tranzacții în care sunt implicați pe parcursul vieții.

Astfel, un dezvoltator îi asigură, de exemplu, pe cumpărători că „locuințele sunt proiectate să reziste la un seism de 9 grade pe scara Richter”. Nu trebuie trecut cu vederea nici faptul că dezvoltatori cu proiecte de anvergură în portofoliu și-au declarat, în ultimul timp, interesul pentru realizarea unor investiții pe piața rezidențială locală. Printre aceștia se numără cei de la Speedweell. Reprezentanții companiei care deține proiectul mixt Record Park din Cluj-Napoca ne-au menționat în luna martie a acestui an că, deși piața din București rămâne prioritară pentru ei, analizează și oportunități în Ploiești, Râmnicu Vâlcea și Galați.

Viitorul segmentului rezidențial local se anunță deja a avea perspective bune. Potrivit unui studiu realizat de SVN România, Ploieștiul, alături de Craiova, Târgu Mureș și Pitești, sunt printre puținele orașe reședință de județ în care se pot preda anual mai mult de 500 de locuințe conform ritmului actual al livrărilor. Cât despre situația prețurilor, datele Analize Imobiliare aferente intervalului aprilie-iunie 2019 arată că deși aici s-a înregistrat al patrulea cel mai semnificativ avans trimestrial, cu 1,5%, acestea se mențin în continuare sub pragul de 1.000 de euro/mp. Merită menționat și faptul că Ploieștiul a înregistrat în T2 2021 una dintre cele mai importante marje anuale de creștere, de aproape 5%, depășind la acest capitol Bucureștiul, dar și Cluj-Napoca. Mergând mai departe și extinzând analiza evoluției locale pe șase luni și incluzând segmentul vechi, observăm că în acest interval s-au scos la vânzare 1.210 apartamente alături de aproape 630 de case, și au fost retrase din piață circa 750 de apartamente și 55 de case. Stocul pus la dispoziția cumpărătorilor a devenit mai variat, numărul apartamentelor vechi și noi, respectiv cel al caselor scoase la vânzare înregistrând un avans cu 20%, respectiv cu 26% față de perioada iulie-decembrie 2018. Tot în același interval de timp, prețul mediu solicitat de proprietarii care au scos la vânzare apartamente în Ploiești a crescut cu 2%, în timp ce casele și vilele s-au ieftinit ușor, ajungând la un preț mediu de 690 de euro/mp. Cele mai ieftine apartamente cu 2 camere situate în clădiri vechi, construite înainte de 2000, au putut fi cumpărate în zonele Nord - Andrei Mureșanu și Vest - 9 Mai - Lămâița - Mărășești - Baraolt, prețul mediu de vânzare menținându-se sub pragul de 40.000 de euro. Cele mai ieftine apartamente noi cu 2 camere au fost scoase la vânzare, cu 50.000 de euro, respectiv 52.000 de euro, în zonele Bulevardul București - Sud - Democrației și Mihai Bravu. Perioada în piață a ajuns de la 3-7 luni în a doua jumătate a lui 2018 la 4-9 luni în prima jumătate a lui 2019 în cazul apartamentelor, respectiv de la 4-10 luni la 5-8 luni în cazul caselor. Unele modificări s-au putut sesiza în ritm semestrial și la nivelul marjei de negociere practicate pe piața din Ploiești, aceasta crescând de la 3% la 5,4% pentru apartamente și de la 5% la aproape 7% în cazul caselor.

Pe piața terenurilor oferta a crescut semnificativ în perioada anilor 2019-2020. Astfel, pe parcursul primului semestru al anului 2021 au fost puse la vânzare 477 de terenuri, în creștere cu aproape 40% față de semestrul anterior. În aceeași perioadă, au fost retrase de la vânzare cu 23% mai puține terenuri. Prețurile solicitate au variat de la 10 euro/mp până la 380 de euro/mp.



În concluzie prețurile cerute pentru proprietățile rezidențiale din România au fost cu 4,6% mai mari în al treilea trimestru față de anul trecut, în scădere de la 7,6% trimestrul anterior, iar prețurile tranzacționale au scăzut cu 6,6%, comparativ cu 8,1% în al doilea trimestru. Creșterea medie anuală a prețurilor locuințelor în 2020 a fost de 4,7%. De menționat este faptul că, în primul trimestru al anului în curs, spre sfârșitul căruia au început să se resimtă primele efecte ale pandemiei, prețurile locuințelor nu erau afectate, acestea majorându-se cu 2,7%. De asemenea dată fiind inerția pieței imobiliare, este semnificativ că aceasta a revenit atât de rapid pe o traiectorie (ușor) ascendentă – chiar dacă avansul nu a fost unul de proporții, el rămâne, totuși, sugestiv.

Dintre cele 11 orașe cu peste 200.000 de locuitori analizate, șase au consemnat creșteri ale sumei medii solicitate la vânzarea unui apartament, în vreme ce în alte patru au avut loc scăderi, iar un centru regional a fost caracterizat de o tendință de stagnare. Mai exact, pretențiile vânzătorilor s-au majorat în Craiova (+1,3%, până la 1.170 de euro pe metru pătrat), Iași (+1%, până la 1.070 de euro pe metru pătrat), Ploiești (+1,1%, până la 940 de euro pe metru pătrat), Cluj-Napoca (+0,4%, până la 1.800 de euro pe metru pătrat util), Constanța (+0,3%, până la 1.240 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Brașov (+0,2%, până la 1.200 de euro pe metru pătrat). Tendința de creștere a fost, deci, mai accentuată în orașele cu un nivel mai redus al prețurilor medii (sub 1.200 de euro pe metru pătrat), printre care se numără și Ploieștiul. Prețul apartamentelor scoase la vânzare în Ploiești va continua să crească, iar chiriile se mențin la un nivel destul de ridicat, în ciuda efectelor generate de pandemia de Covid-19, care a condus, inevitabil, la scăderea veniturilor celor afectați de criză.

Pe piața terenurilor oferta a crescut semnificativ în anul 2021 față de anul 2019. Astfel, pe parcursul primului semestru au fost puse la vânzare 477 de terenuri, în creștere cu aproape 40% față de semestrul anterior. În aceeași perioadă, au fost retrase de la vânzare cu 23% mai puține terenuri. Prețurile solicitate au variat de la 10 euro/mp până la 380 de euro/mp.

Ploieștiul rămâne un oraș cu oportunități atât pe segmentul residential cât și pe cel industrial și logistic, grație deschiderii sale la A3, care permite realizarea unei conexiuni rapide nu doar cu Bucureștiul ci și cu zona portuară din Constanța. La finalizarea lucrărilor de construcții pe tronsoanele autostrăzii, Ploieștiul va dispune, în plus, de legături cu unele dintre marile hub-uri business – Brașov, Cluj-Napoca – și de un nou punct de frontieră, vama Bors. Mai mult, orașul rămâne unul de reală însemnătate în industria petrolieră, aici fiind localizată una dintre cele mai importante rafinării din țară – Petrobrazi.

## 2.7. Concluzii la analiza cererii, ofertei și echilibrul pieței

Proprietatea evaluată este de tip teren sub o construcție, un supermarket, situat în intravilanul Mun. Ploiești, pe str. Trotus, nr. 2. Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone semicentrale** de tip rezidențial, zona intens populată având un grad de construire de peste 85%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, sub nivelul ofertei de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendințe:** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **cotații** oferte de piață la terenuri în zona subiectului: 150,00 ÷ 200,00 euro/mp pentru cele situate în intravilanul localității.

După scăderea consemnată în T2 2020, pe fondul pandemiei, cererea/oferta pentru proprietăți rezidențiale a revenit pe creștere în perioada iulie-septembrie 2020, respectiv primul semestru al anului 2021.

Vânzările rezidențiale și-au revenit după declinul înregistrat în timpul perioadelor de izolare, iar acest lucru poate fi atribuit în mare parte faptului că temerile inițiale s-au diminuat, oamenii revenind la planurile lor pe termen lung, cumpărarea unei locuințe fiind privită ca o investiție pe termen lung și chiar ca un tip defensiv de investiție în contextul anului 2021.

**Chiar dacă specialiștii se așteptau ca în acest an sectorul imobiliar să fie afectat serios de pandemia de covid-19, datele oficiale arată că piața imobiliară a rămas stabilă în 2020-2021.**

## CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

### 3.1. Cea mai buna utilizare

"Conform standardelor de evaluare SEV 2020, CMBU este definită ca "utilizarea probabila în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare". Analiza CMBU se realizează, de obicei, atât pentru terenul considerat liber cât și pentru proprietatea construită, așa cum se afla ea la momentul evaluării.

#### Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piața informații referitoare la terenuri libere amplasate în loc. Ploiești, jud. Prahova, zona în care este amplasată proprietatea imobiliară supusă evaluării. Pe baza analizei de piață efectuate am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăților, după cum urmează:

| Utilizare analizată | Criterii CMBU |                |                    |                    |
|---------------------|---------------|----------------|--------------------|--------------------|
|                     | Permisă legal | Posibilă fizic | Fezabilă financiar | Maximum productivă |
| Industrială         | nu            | nu             | nu                 | nu                 |
| Comercială          | da            | da             | nu                 | nu                 |
| Rezidențială        | da            | da             | da                 | da                 |

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

### 3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluării s-a utilizat abordarea prin piață.

#### 3.2.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață presupune ca proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotație sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită de piață. Prin această metodă preturile și acele informații referitoare la proprietăți similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- condițiile impuse de piață;
- amplasament / locație;
- suprafața;
- tipul terenului (intravilan/ extravilan);
- restricții de construire;
- forma terenului;
- utilități;
- acces.

Pentru estimarea valorii de piață a terenurilor ce fac obiectul evaluării, s-au identificat trei proprietăți similare cu următoarele caracteristici:

**COMPARABILĂ 1:** Teren intravilan cu construcții, situat în Mun. Ploiești, zona ANDREI MURESAN, jud. Prahova, în suprafața de 255,00 mp, cu o formă regulată, se afla la vânzare la data evaluării la un pret de 255,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

**COMPARABILĂ 1:** Teren intravilan cu construcții, situat Mun. Ploiești, zona Republicii, jud. Prahova, în suprafața de 251,00 mp, cu o formă regulată, se afla la vânzare la data evaluării la un pret de 251,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

**COMPARABILĂ 1:** Teren intravilan cu construcții, situat Mun. Ploiești, Piața Mihai Viteazu, jud. Prahova, în suprafața de 258,00 mp, cu o formă regulată, se afla la vânzare la data evaluării la un pret de 207,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imobiliare.ro.

**Explicitarea ajustarilor:**

1. Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatilor s-a ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
  2. Localizarea imobilelor influenteaza valoarea proprietatilor, astfel s-au facut ajustari de  $\pm 15\% \div \pm 30\%$ ;
  3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatilor. Analizand piata imobiliara s-a ajustat ca o diferenta de suprafata de  $\pm 50,00$  mp afecteaza pretul unitar cu 2,5 euro/mp.
- Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

Desfasurarea calculelor este prezentata in Anexa la raport.

**CAP. IV ESTIMAREA VALORII FINALE**

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, valoarea în utilizarea existentă a terenului supus evaluării, ce aparține domeniului privat al U.A.T. Ploiesti, jud. Prahova, la data de 27.10.2021, estimată prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, este prezentată în detaliu în tabelul anexa și în sinteză în tabelul de mai jos:

| Specificatie                                                                                         | Valoare propusa de evaluator |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------|
| <b>TEREN INTRAVILAN, N.C. 146433, S = 277,00 mp, Mun. Ploiesti, str. Trotus, nr. 2, jud. Prahova</b> | <b>233.030 lei</b>           | <b>47.090 €</b> |

**Nota 1:** Valoarea estimată în urma evaluării terenului reprezintă valoarea de piață și poate constitui baza în vederea vânzării prin licitație publică sau negociere directă.

**Nota 2:** Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

**Nota 3:** Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

**Notă 4:** Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în ipotezele și ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui bază în vederea tranzacționării, sub rezerva ipotezelor și ipotezelor speciale menționate.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifica obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătură cu proprietatea evaluată.

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

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



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI  
ABORDAREA PRIN PIATA**



| Elemente de comparatie                      | Subiect: Teren                             | Comparabila 1                               | Comparabila 2                           | Comparabila 3                           |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresa                                      | Ploiesti, str. Trotus, nr. 2, jud. Prahova | Ploiesti, zona ANDREI MURESAN, jud. Prahova | Ploiesti, zona Republicii, jud. Prahova | Ploiesti, zona Republicii, jud. Prahova |
| Numar cadastral                             |                                            |                                             |                                         |                                         |
| Carte funciara                              | 146433                                     |                                             |                                         |                                         |
| Provenienta informatii comparabile          |                                            | marshall-imobiliare.ro                      | marshall-imobiliare.ro                  | imobiliare.ro                           |
| Pret de vanzare (euro/mp)                   |                                            | 255,00                                      | 251,00                                  | 207,00                                  |
| Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)    |                                            | oferta de vanzare                           | oferta de vanzare                       | oferta de vanzare                       |
| Ajustare (%)                                |                                            | -5,00%                                      | -5,00%                                  | -5,00%                                  |
| Ajustare valorica (euro)                    |                                            | -12,75                                      | -12,55                                  | -10,35                                  |
| Pret ajustat (euro)                         |                                            | 242,25                                      | 238,45                                  | 196,65                                  |
| Dreptul de proprietate transmis             | absolut                                    | absolut                                     | absolut                                 | absolut                                 |
| Ajustare (%)                                |                                            | 0,00%                                       | 0,00%                                   | 0,00%                                   |
| Conditii de finantare                       | plata integrala                            | plata integrala                             | plata integrala                         | plata integrala                         |
| Ajustare (%)                                |                                            | 0,00%                                       | 0,00%                                   | 0,00%                                   |
| Conditii de vanzare                         | de piata                                   | de piata                                    | de piata                                | de piata                                |
| Ajustare (%)                                |                                            | 0,00%                                       | 0,00%                                   | 0,00%                                   |
| Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare  | nu e cazul                                 | nu e cazul                                  | nu e cazul                              | nu e cazul                              |
| Ajustare (%)                                |                                            | 0,00%                                       | 0,00%                                   | 0,00%                                   |
| Conditii de piata                           | data evaluarii                             | valabil la data evaluarii                   | valabil la data evaluarii               | valabil la data evaluarii               |
| Ajustare (%)                                |                                            | 0,00%                                       | 0,00%                                   | 0,00%                                   |
| Pret ajustat (euro)                         |                                            | 242,25                                      | 238,45                                  | 196,65                                  |
| <b>Ajustari pentru:</b>                     |                                            |                                             |                                         |                                         |
| Amplasament                                 | Ploiesti, str. Trotus, nr. 2, jud. Prahova | mult mai bun                                | mult mai bun                            | mai bun                                 |
| Ajustare (%)                                |                                            | -30,00%                                     | -30,00%                                 | -15,00%                                 |
| Ajustare valorica (euro)                    |                                            | -72,68                                      | -71,54                                  | -29,50                                  |
| Suprafata teren proprietate (mp)            | 277,00                                     | 255,00                                      | 251,00                                  | 258,00                                  |
| Ajustare                                    |                                            | 0,00                                        | 0,00                                    | 0,00                                    |
| Ajustare valorica (euro)                    |                                            | 0,00                                        | 0,00                                    | 0,00                                    |
| Destinatia                                  | intravilan                                 | intravilan                                  | intravilan                              | intravilan                              |
| Ajustare (%)                                |                                            | 0,00%                                       | 0,00%                                   | 0,00%                                   |
| Ajustare valorica (euro)                    |                                            | 0,00                                        | 0,00                                    | 0,00                                    |
| Restrictii de construire                    | ocupat de constructii                      | similar                                     | similar                                 | similar                                 |
| Ajustare (%)                                |                                            | 0,00%                                       | 0,00%                                   | 0,00%                                   |
| Ajustare valorica (euro)                    |                                            | 0,00                                        | 0,00                                    | 0,00                                    |
| Forma terenului                             | regulata                                   | regulata                                    | regulata                                | regulata                                |
| Ajustare (%)                                |                                            | 0,00%                                       | 0,00%                                   | 0,00%                                   |
| Ajustare valorica (euro)                    |                                            | 0,00                                        | 0,00                                    | 0,00                                    |
| Utilitati                                   | din zona                                   | similar                                     | similar                                 | similar                                 |
| Ajustare (%)                                |                                            | 0,00%                                       | 0,00%                                   | 0,00%                                   |
| Ajustare valorica (euro)                    |                                            | 0,00                                        | 0,00                                    | 0,00                                    |
| Acces                                       | facil                                      | similar                                     | similar                                 | similar                                 |
| Ajustare (%)                                |                                            | 0,00%                                       | 0,00%                                   | 0,00%                                   |
| Ajustare valorica (euro)                    |                                            | 0,00                                        | 0,00                                    | 0,00                                    |
| <b>TOTAL AJUSTARI</b>                       |                                            | <b>-72,68</b>                               | <b>-71,54</b>                           | <b>-29,50</b>                           |
| <b>Ajustare totala neta</b>                 |                                            | <b>-72,68</b>                               | <b>-71,54</b>                           | <b>-29,50</b>                           |
| <b>Ajustare totala bruta</b>                |                                            | <b>72,68</b>                                | <b>71,54</b>                            | <b>29,50</b>                            |
| <b>Numar ajustari</b>                       |                                            | <b>1</b>                                    | <b>1</b>                                | <b>1</b>                                |
| <b>C.T.B. / pret de vanzare/oferta</b>      |                                            | <b>0,285</b>                                | <b>0,285</b>                            | <b>0,143</b>                            |
| <b>PRET AJUSTAT</b>                         |                                            | <b>169,56</b>                               | <b>166,92</b>                           | <b>167,15</b>                           |
| <b>Valoare teren (euro/mp)_rotunjit</b>     | <b>170,00</b>                              |                                             |                                         |                                         |
| <b>Valoare totala teren (euro)_rotunjit</b> | <b>47.090</b>                              |                                             |                                         |                                         |
| <b>Valoare totala teren (lei)_rotunjit</b>  | <b>233.030</b>                             |                                             |                                         |                                         |



## COMPARABILE IDENTIFICATE



imobiliare.ro

Vanzare Teren intravilan Ploiesti Republicii - Piata Mihai Viteazu  
Pentru zona de parcare - Veti hana

59.000 EUR  
Conduc 1,5 h

0720.025.971  
Abonament  
0720.25.971

Acordați permisiuni mai multe  
informații despre proprietatea  
<https://www.imobiliare.ro/anunt/5903000> și găsiți pe Imobiliare.ro

imobiliare.ro

59.000 EUR - Vanzare Teren intravilan Ploiesti Republicii - Piata Mihai Viteazu

**Detalii**

teren intravilan 285 mp in acte si 258 mp gasiti la masuratoare, deschidere 9,20 ml, pe care se afla o casa batraneasca in Sc: 92 mp, compusa din 2 camere, hol, baie, bucatarie, camera, beci toate utilitatile: apa, gaze, lumina, canalizare strada, are cadastru si intabulare, LIBERA, oferta neg. vazuta MT

**Caracteristici**

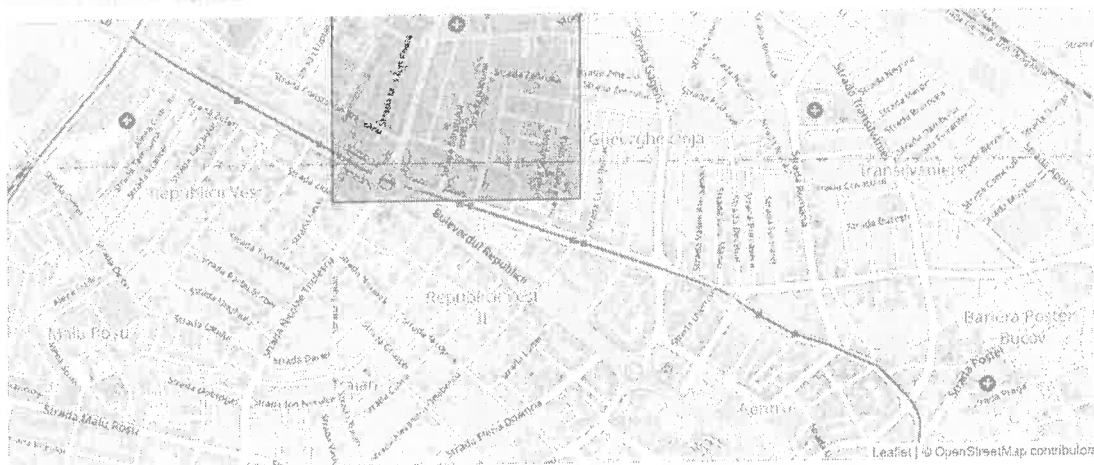
|                       |        |                   |            |
|-----------------------|--------|-------------------|------------|
| Suprafata teren       | 258 mp | Tipul teren       | intravilan |
| Suprafata constructii | 92 mp  | Tipul constructii | Nu         |



# COMPARABILE IDENTIFICATE



59.000 EUR - Vanzare Teren intravilan Ploiesti Republicii - Piata Mihai Viteazul



Suprafață teren = 251 mp

**Teren intravilan de vanzare, zona Republicii, 251 mp**

**63.000 EUR**

ID OFERTA: MSH0744ES

0722 133 683

CONTACTA

**Caracteristici**

|                     |         |           |            |
|---------------------|---------|-----------|------------|
| Suprafata teren     | 251 mp  | Completat | Intravilan |
| Alte caracteristici | 17.57 m | Proiectat | DA         |
| Stadiu constructii  | 1       | Proiectat |            |
| Construcție         |         |           |            |

**Utilități**

URC: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati de teren

**Alte informatii**

Este un teren: Oportunitate de investitie, Constructie demnificata, La soca.

Acces auto, Teren imprejmuit

Dreptul zone, Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Mecanice de transport

Pe teren: Suprafata si planimetrie afisate de site sunt c u titlu orientativ

Pot aparea mici diferente in realitate.

Localizare



# COMPARABILE IDENTIFICATE



marshia-imobiliare.ro

VANZARI INCHIRIERI OFERTE SPECIALE CERE OFERTA ADUGA OFERTA INFO UTILE DESPRE NOI CONTACT

PROIECTE IMOBILIARE NO1

Suprafata teren = 255 mp

Teren intravilan de vanzare, zona Andrei Muresanu, 255 mp

65.000 EUR

MSH9053LD

Caracteristici

|                 |         |            |
|-----------------|---------|------------|
| Suprafata teren | 255 mp  | Intravilan |
| Front strada    | 14.16 m | DA         |
| Construcții     |         | 60 mp      |

Utilități

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

Alte informații

Are caracteristici: Oportunitate de investiție, Construcție demolabilă, La sosea.

Acces auto, Teren împrejmuit.

Situat în zona: Străzi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloc de transport.

Atenție! Suprafețele și planșele utilizate pe site sunt cu titlu orientativ.

Pot apărea mici diferențe în realitate.



**HOTĂRÂREA NR. 491**

privind actualizarea *Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești*

Consiliul Local al municipiului Ploiești;

Văzând Referatul de Aprobare 576/14.12.2020 al domnilor consilieri Valentin Marcu, Aurelian-Dumitru Tudor, Nicolae - Vlad Frusina, Gheorghe Popa, Costel Andreescu, Răzvan - Toma Stănculescu, Robert-Ionuț Viscan și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr.324/14.12.2020 la Direcția Gestiune Patrimoniu, sub nr. 405/15.12.2020 la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte și sub nr. 75/15.12.2020 la Direcția Economică, referitor la actualizarea *Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești*;

Având în vedere Avizul din data de 08.12.2020 al Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

Luând în considerare faptul că două dintre imobilele terenuri care fac obiectul prezentei hotărâri se află în domeniul privat al municipiului Ploiești potrivit Anexei nr.3 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești* fiind înscrise în Cartea Funciara a localității nr. 126572 având nr. cadastral 126572 și Cartea Funciara a localității nr. 133635 având numărul cadastral 6012;

Ținând cont de faptul că cel de-al treilea imobil - teren, ce face obiectul prezentei hotărâri este situat în Ploiești, str. Trotuș, nr. 2, și a fost inclus în domeniul privat al municipiului Ploiești, potrivit prevederilor Hotărârii nr.41/28.02.2008 a Consiliului Local al municipiului Ploiești privind "actualizarea *Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al municipiului Ploiești*";

Având în vedere că imobilul - teren situat în Ploiești, str. Trotuș, nr. 2, se identifică după cum urmează: Lotul 1, număr cadastral 146433, Carte Funciara nr.146433, cu suprafața măsurată de 277 m.p. și Lotul 2, număr cadastral 146434, Carte Funciara nr.146434, cu suprafața măsurată de 543 m.p.;

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

În temeiul prevederilor art.132, alin. (1), art. 133, alin. (1), art. 134 al Ordinului 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit prevederilor art. 553, alin. 1 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată;

**MUNICIPIUL PLOIEȘTI  
DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU**

Anexa nr.4 la H.C.L. nr.

cu privire la modificarea poziției 16 din Anexa 2 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.41/28.02.2008 privind actualizarea "Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al Municipiului Ploiești"

| NR. CRT. | Amplasament        | Supraf. din acte de proprietate                                                                                                                                                        |
|----------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16       | Strada Trotuș nr.2 | -Lotul 1, cu număr cadastral 146433 și nr. CF. 146433 având suprafața măsurată de 277 mp;<br>-Lotul 2, cu număr cadastral 146434 și nr. CF. 146434 având suprafața măsurată de 543 mp. |

Director Executiv  
Carmen Daniela Bucur

Director Executiv Adjunct,  
Amedeo Florin Tabără

Șef Serviciu S.I.E.B.  
Gabriela MÎNDRUȚIU

Șef Serviciu S.I.E.B.  
Mădălin NEGOIȚĂ

Înlocuitor:  
Consilier Ștefana Andreia Eftimie  
Consilier Radușan Danailă



În temeiul prevederilor art. 129 alin.1 și alin. 2 lit. a) și art. 130, alin.196 alin.(1) lit.a), art.354 și art.355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, modificată și completată;

**HOTĂRÂREA**

Art. 1 Se aprobă modificarea poziției 191 din Anexa 2 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind actualizarea *Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești* potrivit Anexei nr.1 și Anexei nr.2 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă modificarea poziției 192 din Anexa 2 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind actualizarea *Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești* potrivit Anexei nr.1 și Anexei nr.3 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Se aprobă modificarea Anexei nr.2, poziția 16 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 41/28.02.2008 privind "actualizarea *Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al municipiului Ploiești*" potrivit Anexei nr.4 și Anexei nr.5 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/2006 și ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.41/28.02.2008 rămân neschimbate.

Art. 5 Direcția Gestiune Patrimoniu din cadrul municipiului Ploiești va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

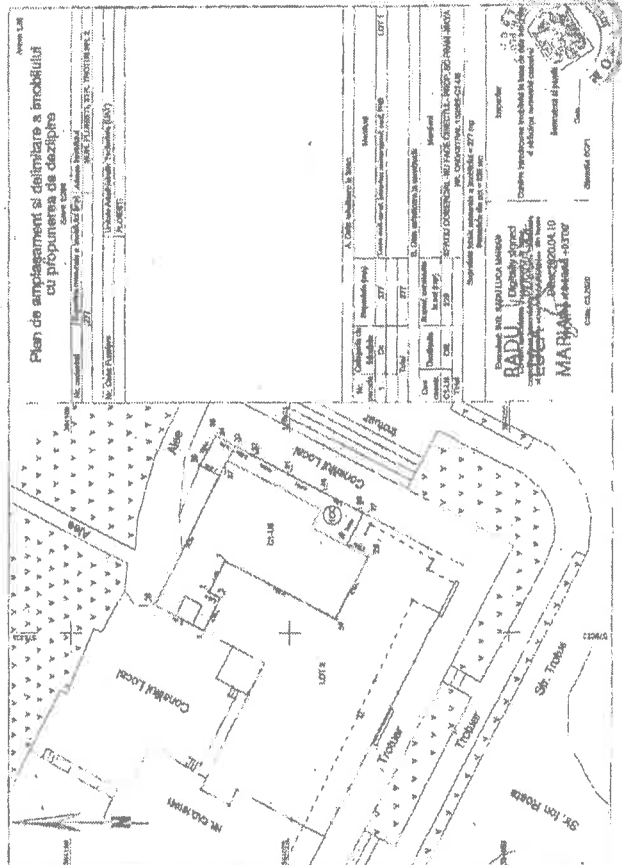
Art. 6 Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi, 23 decembrie 2020

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Gheorghe POPA

CONTRASEMNEAZĂ  
p.SECRETAR GENERAL,  
Mihaela Lucia CONSTANTIN  
Director Executiv

Anexa nr. 5 la HCL nr. 491/2020





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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 146433 Ploiești

|                |             |
|----------------|-------------|
| Nr. carte      | 46775       |
| Zona           | 19          |
| Lini           | 85          |
| Anul           | 2020        |
| Cod verificare | 100046433-1 |

TEREN Intravilan

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Trotus, Nr. 2, Jud. Prahova

| Nr. crt. | Nr. cadastral | Suprafață* (mp) | Observații / Referințe                                                                            |
|----------|---------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1       | 146433        | 277             | Teren neîmprejmuit; Construcție CI înscrisă în CF 146433-C1;<br>CONSTRUCȚIILE: CI în CF 132323-C1 |

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

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                    | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 40775 / 19/05/2020                                                                                       |           |
| Act Notarial nr. 1822, din 14/05/2020 emis de Ileana Constantin:                                         |           |
| - se înființează cartea funciară 146433 a imobilului cu numărul                                          | A1        |
| B1 cadastral 146433/Ploiești, rezultat din dezmembrarea imobilului cu                                    |           |
| numărul cadastral 132323 înscris în cartea funciară 132323;                                              |           |
| Act Administrativ nr. 41, din 28/02/2008 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIEȘTI:                               |           |
| B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Legă, cota actuală:                                   | A1        |
| 1) MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF 2844855, (document privat)                                                   |           |
| OBSERVAȚII: pozitie transcrisă din CF 132323/Ploiești, înscrisă prin încheierea nr. 5735 din 26.01.2015; |           |

#### C. Partea III. SARCINI

| Inscrieri privind dezmembrarea dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini            | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 40775 / 19/05/2020                                                                                        |           |
| Act Notarial nr. 679, din 01/04/2013 emis de NP DOBRE STELIORIAN DANIEL:                                  |           |
| C1 se intabulează dreptul de FOLOSINȚA asupra terenului în suprafața de                                   | A1        |
| 92,43 m <sup>2</sup> aferent spațiului comercial cu număr cadastral 2469/a                                |           |
| 1) GEORGE RADU GABRIEL                                                                                    |           |
| OBSERVAȚII: pozitie transcrisă din CF 132323/Ploiești, înscrisă prin încheierea nr. 22430 din 02/04/2013; |           |

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

Pagina 1 din 3

Detalii pentru informare online la adresa [www.ancep.ro](http://www.ancep.ro)

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 146433 Comuna/Oraș/Municipiul: PLOIEȘTI  
Anexa Nr. 1 La Partea I

#### TEREN

| Nr. cadastral | Suprafață (mp)* | Observații / Referințe            |
|---------------|-----------------|-----------------------------------|
| 146433        | 277             | CONSTRUCȚIILE: CI în CF 132323-C1 |

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

DETAII LINIARE ÎN PLAN



#### Date referitoare la teren

| Nr. crt. | Categorie folosință | Lotu vian | Suprafața (mp) | Taria | Parcelă | Nr. topo. | Observații / Referințe |
|----------|---------------------|-----------|----------------|-------|---------|-----------|------------------------|
| 1        | curți construite    | DA        | 277            | -     | -       | -         |                        |

#### Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 4.485               |
| 2             | 3             | 2.251               |
| 3             | 4             | 2.1                 |
| 4             | 5             | 0.437               |
| 5             | 6             | 9.646               |
| 6             | 7             | 2.64                |

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

Pagina 2 din 3

Detalii pentru informare online la adresa [www.ancep.ro](http://www.ancep.ro)

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 146433 Comuna/Oraș/Municipiul: Ploiești

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 7             | 8             | 16.3                |
| 8             | 9             | 6.347               |
| 9             | 10            | 4.125               |
| 10            | 11            | 1.470               |
| 11            | 12            | 3.975               |
| 12            | 13            | 14.332              |
| 13            | 14            | 8.145               |
| 14            | 15            | 2.737               |
| 15            | 16            | 3.882               |
| 16            | 17            | 0.8                 |
| 17            | 18            | 4.805               |
| 18            | 1             | 4.509               |

\*\* 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 debaterarea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, - Ordin de plată cont OCPI nr.847/19-05-2020 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 2517.

Data soluționării,

26-05-2020

Data elaborării,

Asistent Registrator,

MADALINA CLAUDIA STANCUTU

(pază și semnatura)

Referent,

(pază și semnatura)



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

Pagina 3 din 3

Detalii pentru informare online la adresa [www.ancep.ro](http://www.ancep.ro)

Formular versiunea 1.1