

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____

privind vânzarea terenurilor în suprafață de 36,90 m² cotă indiviză din 70,60 m² (număr cadastral 126980, Carte Funciară nr.126980) și în suprafață de 18,23 m² cotă indiviză din 25 m² (număr cadastral 126982, Carte Funciară nr.126982) situate în Ploiești, str. Calomfirescu nr.1

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Marcu Valentin, Tudor Aurelian-Dumitru, Frusina Nicolae-Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Ștefan Alexandru, Vîscan Robert-Ionuț, precum și Raportul de specialitate înregistrat sub nr. _____ la Direcția Gestiune Patrimoniu, privind vânzarea terenurilor în suprafață de 36,90 m² cotă indiviză din 70,60 m² (număr cadastral 126980, Carte Funciară nr.126980) și în suprafață de 18,23 m² cotă indiviză din 25 m² (număr cadastral 126982, Carte Funciară nr.126982) situate în Ploiești, str. Calomfirescu nr.1;

Luând act de faptul că suprafețele de teren de sub construcțiile situate în Ploiești, str. Calomfirescu nr.1, în suprafață de 36,90 mp indiviz din 70,60 mp și 18,23 mp indiviz din 25 mp sunt proprietatea privată a Municipiului Ploiești, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.267/2006, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.75/2016;

În conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.339/11.09.2013, privind reluarea procedurilor de vânzare a spațiilor cu destinația de locuință construite din fondurile statului, imobilelor cu destinația de locuințe preluate în proprietatea statului și a celor achiziționate de municipiul Ploiești, garaje, terenurilor aferente locuințelor, terenurilor curți/grădini închiriate proprietarilor de construcții aferente locuințelor vândute în baza Legii nr.112/1995 și a terenurilor aferente construcțiilor locuințelor vândute în baza Decretului-Lege nr.61/1990 și a Legii nr.85/1992, aflate în patrimoniul privat al municipiului Ploiești, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere procesul verbal nr.202 din data de 15.03.2022 al Comisiei de verificare a solicitărilor și îndeplinire a condițiilor de cumpărare a imobilelor aflate în patrimoniul privat al municipiului Ploiești, constituită în baza Dispoziției nr.2099/28.09.2021, emisă de către Primarul municipiului Ploiești;

Luând în considerare adresa înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.23742/09.12.2020 formulată de domnul Dobre Doru și doamna Turtoiu Rodica și confirmarea acestora, privind cumpărarea terenurilor, transmisă prin mail în data de 23.03.2022;

Luând în considerare procesul verbal și avizul din data de 04.05.2022 ale Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

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

HOTĂRÂȘTE:

Art. 1. Însușește raportul de evaluare nr.2021-09-05, întocmit de către S.C. SEVAL S.R.L., pentru terenurile ce aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiești, în suprafață

de 36,90 m² cotă indiviză din 70,60 m² (număr cadastral 126980, Carte Funciară nr.126980) și în suprafață de 18,23 m² cotă indiviză din 25 m² (număr cadastral 126982, Carte Funciară nr.126982), situate în Ploiești, str. Calomfirescu nr.1, care constituie Anexa nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Stabilește valoarea totală a terenurilor situate în Ploiești, str. Calomfirescu nr.1, ce aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiești, ce fac obiectul vânzării, la suma de 20.989 lei, valoare ce nu conține T.V.A., compusă din:

- terenul de sub construcție corp A, în suprafață de 36,90 m², cotă indiviză din suprafața de 70,60 m², număr cadastral 126980, Carte Funciară nr.126980, la suma de 14.047 lei;

- terenul de sub construcție corp B, în suprafață de 18,23 m², cotă indiviză din suprafața de 25 m², număr cadastral 126982, Carte Funciară nr.126982, la suma de 6.942 lei.

Art. 3. (1) Aprobă vânzarea către domnul Dobre Doru si doamna Turtoiu Rodica a terenurilor de sub construcțiile situate în Ploiești, str. Calomfirescu nr.1, după cum urmează:

- terenul de sub construcție corp A în suprafață de 36,90 m², cotă indiviză din suprafața de 70,60 m², număr cadastral 126980, Carte Funciară nr.126980, identificat conform planului de amplasament și delimitare ce constituie Anexa nr.2 la prezenta hotărâre;

- terenul de sub construcție corp B în suprafață de 18,23 m², cotă indiviză din suprafața de 25 m², număr cadastral 126982, Carte Funciară nr.126982, identificat conform planului de amplasament și delimitare ce constituie Anexa nr.3 la prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

- a) achitarea integrală de către domnul Dobre Doru si doamna Turtoiu Rodica a contravalorii terenurilor sus menționate, în sumă de 20.989 lei (fără T.V.A.), în termen de maxim 90 de zile calendaristice de la data aprobării vânzării de către Consiliul Local al Municipiului Ploiești.

- b) contractul de vânzare – cumpărare ce are ca obiect terenurile sus menționate, se va întocmi în termen de cel mult 30 zile de la data la care cumpărătorul face dovada plății;

- c) cumpărătorii au obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului și cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare cumpărare;

(2) În cazul nerespectării condițiilor prevazute la art. 3.(1) lit. a) si c), contractul de vânzare – cumpărare nu se va încheia.

Art. 4. Împuternicește Primarul Municipiului Ploiești să semneze contractul de vânzare – cumpărare în condițiile stabilite prin prezenta hotărâre.

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

Art. 6. Direcția Administrație Publică Juridic – Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință publică prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General,
Mihaela Lucia CONSTANTIN



RAPORT DE EVALUARE

Nr. 2021-09-05

Ploiesti, Str. Calomfirescu nr.1, judetul Prahova



Client: MUNICIPIUL PLOIESTI

Întocmit de: Ing. CALIN-LAURIAN BELDEANU

- SEPTEMBRIE 2021 -



C U P R I N S

A. SINTEZA EVALUARII

B. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea evaluatorului
2. Identificarea clientului
3. Identificarea proprietatii imobiliare evaluate
4. Scopul evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Natura si sursa informatiilor utilizate
8. Ipoteze si ipoteze speciale
9. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
10. Conformitatea evaluarii cu standardele de evaluare
11. Certificare

C. PREZENTAREA DATELOR

1. Situatiia juridica
2. Amplasament. Descriere zona
3. Descrierea proprietatii imobiliare

D. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

E. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

F. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

1. Metodologia de evaluare
2. Abordarea prin piata – Metoda comparatiei directe

G. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

H. ANEXE:

1. Fisa evaluare teren
2. Comparabile aferente
3. Acte de proprietate
4. Fotografii

A. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluarii:

Teren intravilan situat in Ploiesti,
Str. Calomfirescu nr.1, judetul Prahova

$S_1 = 18,23$ mp - cota indiviza din totalul de
25 mp, teren sub constructie corp B

$S_2 = 36,90$ mp - cota indiviza din totalul de
70,60 mp, teren sub constructie corp A

Evaluator:

SEVAL SRL, cu sediul in Ploiesti,
Str.Veniamin Costache nr.43, judetul
Prahova, prin

Ing. Beldeanu Calin - Laurian, evaluator
autorizat ANEVAR, nr.legitimatie 10614

Client:

MUNICIPIUL PLOIESTI, cu sediul in
Ploiesti, Piata Eroilor nr.1A

Data inspectiei:

01.09.2021

Data evaluarii:

13.09.2021

Scopul evaluarii:

Stabilirea valorii de vanzare

Rezultatul evaluarii:

$S_1 = 18,23$ mp - cota indiviza din totalul de
25 mp, teren sub constructie corp B

6.942 lei; 1.404 EUR; 77 EUR/mp

$S_2 = 36,90$ mp - cota indiviza din totalul de
70,60 mp, teren sub constructie corp A

14.047 lei; 2.841 EUR; 77 EUR/ mp

Total
20,989 lei

B. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea evaluatorului

SEVAL SRL cu sediul în Ploiesti, Str.Veniamin Costache nr.43, judetul Prahova, inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului Prahova cu nr. J29/195/2005, cod fiscal 17171579, reprezentata de Beldeanu Liliana in calitate de Administrator.

SEVAL SRL este membru corporativ ANEVAR, înscrisă în Tabloul membrilor corporativi cu Certificatul nr. 0438. În calitate de furnizor al serviciilor de evaluare a bunurilor, declarăm că avem dreptul contractării și prestării serviciilor de evaluare a bunurilor, așa după cum este reglementat acest aspect în O.G. nr. 24/2011.

Echipa noastră este formată din evaluatori cu o bogată experiență în domeniu, toți evaluatorii fiind membri titulari ANEVAR.

Prezentul Raport de evaluare a fost intocmit de ing. Calin-Laurian Beldeanu, evaluator autorizat ANEVAR cu nr. legitimatie 10614, in baza contractului nr.14701/ 18.23.06.2021 incheiat cu Municipiul Ploiesti.

2. Identificarea clientului

MUNICIPIUL PLOIESTI, cu sediul in Ploiesti, Piata Eroilor nr.1A, judetul Prahova, cod fiscal 2844855, reprezentata de Andrei Liviu Volosevici – Primar.

3. Identificarea proprietatii imobiliare evaluate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de client.

Tip teren: intravilan

Nr.cadastral: 126982 – $S = 25$ mp, din care Municipiul Ploiesti detine cota indiviza de 18,23 mp, teren aflat sub constructie corp B

Nr.cadastral: 126980 – $S = 70.60$ mp, din care Municipiul Ploiesti detine cota indiviza de 36.90 mp, teren sub constructie corp A

4. Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare are ca scop **stabilirea valorii de vanzare** a imobilului teren, situat in Ploiesti, Str. Calomfirescu nr.1, judetul Prahova, identificat ca:

- $S_1 = 18,23$ mp - cota indiviza din totalul de 25 mp, teren sub constructie corp B

- $S_2 = 36,90$ mp - cota indiviza din totalul de 70,60 mp, teren sub constructie corp A

5. Tipul valorii

Avand in vedere scopul declarat de client, valoarea adecvata este “**valoarea de piata**”.

Conform standardului de evaluare SEV 104- Tipuri ale valorii, valoarea de piata este definite dupa cum urmeaza:

“Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valorile estimate in cadrul prezentului raport sunt exprimate in lei si euro si nu contin TVA.

6. Data evaluarii

Inspectia proprietatii a fost realizata in data de 01.09.2021, de ing.Beldeanu Calin-Laurian, evaluator autorizat, nr. legitimatie 10614, impreuna cu reprezentantul clientului.

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau defecte ascunse ale proprietatii.

Data la care valoarea estimata este valabila, este 13.09.2021.

Curs valutar B.N.R. = 4,9444 lei/ EUR

7. Natura si sursa informatiilor utilizate

Informații primite de la client:

- Hotararea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 75/ 18.23.02.2016
- Anexa nr.1 la HCL 75/ 2016
- Extras de carte funciara pentru informare, nr.78652/ 15.06.2021
- Extras de carte funciara pentru informare nr.7865/ 15.06.2021

Aceste documente și informații au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client, care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate.

Informații colectate de evaluator:

- Informații despre vecinătatea proprietăților evaluate, despre zonă și localizare;
- Date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică, din mass-media de specialitate și internet;

8. Ipoteze și ipoteze speciale

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

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de client, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Se presupune că titlul de proprietate asupra imobilului este bun și marketabil;
- Imobilul a fost evaluat ca fiind liber de orice sarcini;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate a fi autentice, dar nu se acordă garanții asupra acurateței lor;
- Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine despre proprietate;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul nu a expertizat și nu a efectuat studii geotehnice ale terenului în cauză;
- Se presupune ca imobilul se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Se presupune ca imobilul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se presupune ca toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- În afara cazurilor descrise în acest raport, nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase sau a unor resurse cu valoare deosebită pe

sau în terenul evaluat. Totuși, evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste materiale sau resurse care pot afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale sau resurse ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor.

- Scopul declarat de client a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă, în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii, **numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție** fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

9. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat, evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Raportul de evaluare sau orice alta referire la acesta nu poate fi publicată, nici inclusă într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

10. Conformitatea evaluării cu standardele de evaluare

Abordarea evaluării este conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2020, respectiv: SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluării; SEV H11 – 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.

11. Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- Afirmările prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepartinitoare.
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare, în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem niciun interes personal privind părțile implicate.
- Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul sau destinatarul evaluării, valoarea estimată fiind obiectivă și imparțială.
- Analizele, opiniile și concluziile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

C. PREZENTAREA DATELOR

1. Situația juridică

Terenul analizat face parte din domeniul privat al municipiului Ploiesti, judetul Prahova.

Dreptul de proprietate este deplin.

Clientul a pus la dispoziția beneficiarului următoarele documente:

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 75/ 18.23.02.2016
- Anexa nr.1 la HCL 75/ 2016
- Extras de carte funciara pentru informare, nr.78652/ 15.06.2021
- Extras de carte funciara pentru informare nr.7865/ 15.06.2021

2. Amplasament. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară este situată în zona periferică a oraşului Ploieşti.

Terenul analizat are acces direct din Str. Calomfirescu, strada asfaltă.

Terenul este ocupat în totalitate de construcţiile existente, una în suprafaţa de 25 mp iar cealaltă în suprafaţa de 70.60 mp.

Zona este preponderent rezidenţială cu case unifamiliale cu regim de înălţime si P (parter) si P(parter) + 1E (etaj), blocuri de locuinţe cu regim de înălţime S + P+ 9-10 E .

Din punct de vedere al utilităţilor, zona dispune de toate reţelele edilitare urbane: energie electrică, apă, canalizare, gaze, telefonie, etc.

În zona există reţea orasenească de transport în comun (autobuz, troleibuz), unităţi comerciale, restaurante, hoteluri, cabinete medicale, unităţi administrative, unităţi de învăţământ (grădiniţă, şcoală, liceu), unităţi de cult, unităţi bancare.

3. Descrierea proprietăţii imobiliare

Tip teren (amplasare în cadrul localităţii): intravilan

Suprafeţe evaluate:

- $S_1 = 18,23$ mp - cota indiviză din totalul de 25 mp, teren sub construcţie corp B
- $S_2 = 36,90$ mp - cota indiviză din totalul de 70,60 mp, teren sub construcţie corp A

Inclinare: teren plan.

D. ANALIZA PIETII IMOBILIARE SPECIFICE

Analiza pieţei imobiliare este o etapă de bază, parcursă de către evaluator în vederea estimării cât mai corecte a valorii de piaţă pentru proprietatea studiată.

Piaţa specifică: piaţa terenurilor intravilane situate în municipiul Ploieşti.

Oferta de vânzare a terenurilor libere din zona analizată nu este mare, preţurile pentru terenuri comparabile aflându-se în intervalul 100 - 230 EUR/mp în funcţie de poziţie, suprafaţa, morfologie şi dotarea tehnico- edilitară a zonei.

Piaţa imobiliară este încă o piaţa a vânzătorului, deci este o piaţa activă.

E. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Unul din principiile de bază ale evaluării proprietăţilor imobiliare îl constituie cea mai bună utilizare.

Prin definiție, *cea mai buna utilizare* reprezintă utilizarea rezonabila, profitabila si legala a unui teren liber sau construit, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Astfel, pe parcursul evaluării de piață, proprietatea imobiliara trebuie tratata în ipoteza celei mai bune utilizări, identificandu-se cea mai profitabila utilizare competitiva în care poate fi pusa proprietatea.

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare a proprietății, în concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta de piață pentru acea utilizare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber;
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Practic tinând cont de tipul proprietatii si de amplasamentul acesteia, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea actuala – proprietate rezidentiala.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU, aceasta abordare :

- este permisibila legal ;
- este fizic posibila ;
- este fezabila financiar
- este maxim productiva,

F. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

1. Metodologia de evaluare

Avand in vedere scopul declarat de beneficiar, tipul valorii adecvat, selectat de evaluator ca baza de evaluare este: *valoarea de piata* .

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, între un cumparator decis si un vânzator hotarât, într-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa un marketing corespunzator, în care partile implicate au actionat în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2020 valoarea de piata a terenurilor trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: *metodele capitalizării directe* – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și *metoda actualizării* – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

În cazul de față, pentru determinarea valorii de piață a terenului a fost aplicată abordarea prin piață - metoda comparației vânzătorilor.

2. Abordarea prin piață – Metoda comparației directe

Metoda comparației vânzătorilor este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere, când există date suficiente și sigure privind tranzacțiile similare în zonă.

Această metodă este cel mai des utilizată în cazul în care există date comparabile, analizându-se prețurile și acele informații referitoare la loturi de teren similare. Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la terenurile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri.

Au fost selectate și analizate proprietăți comparabile (terenuri libere/construite) oferite spre tranzacționare, cu caracteristici considerate similare.

Calculul valorii de piață a fost efectuat în Anexa 1- Fișa evaluare teren, pentru întreaga suprafață de teren construit, valorile partilor de teren deținute de Municipiul Ploiești fiind obținute din aplicarea prețului unitar rezultat pentru fiecare suprafață evaluată

- $S_1 = 18,23$ mp - cota indiviză din totalul de 25 mp, teren sub construcție corp B

$V S_1 = 6.942$ lei; 1.404 EUR; 77 EUR/ mp

- $S_2 = 36,90$ mp - cota indiviză din totalul de 70,60 mp, teren sub construcție corp A

$V S_2 = 14.047$ lei; 2.841 EUR; 77 EUR/ mp

G. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Criteriile care stau la baza alegerii valorii finale sunt: adecvarea, precizia, cantitatea si calitatea informatiilor.

Tinând cont ca metoda comparatiei directe se bazeaza pe date concrete si corecte furnizate de piata imobiliara, în opinia evaluatorului, abordarea prin piata a fost considerate adecvata, iar valoarea rezultata reflecta valoarea de piata a terenului analizat.

Prin calculele prezentate in acest raport s-a obtinut valoarea de piata a terenului construit in suprafata totala de 95,60 mp situat in Ploiesti, Str. Calomfirescu nr.1, judetul Prahova, valoare care a fost repartizata pentru fiecare suprafata de teren ce s-a evaluat.

- $S_1 = 18,23$ mp - cota indiviza din totalul de 25 mp, teren sub constructie corp B

$V S_1 = 6.942$ lei; 1.404 EUR; 77 EUR/ mp

- $S_2 = 36,90$ mp - cota indiviza din totalul de 70,60 mp, teren sub constructie corp A

$V S_2 = 14.047$ lei; 2.841 EUR; 77 EUR/ mp

Ing. Calin- Laurian Beldeanu



Anexa 1

FISA EVALUARE TEREN

-Metoda comparatiei directe -

Constă în analiza pieței proprietatilor comparabile, incluzând analiza prețurilor la care au fost înregistrate tranzacții sau oferte și a elementelor de comparații cu proprietăți similare.

Sensul corecțiilor este pozitiv (+) pentru comparabilele inferioare și negativ (-) pentru comparabilele superioare.

Element de comparatie	Teren de evaluat	Proprietati comparabile		
		C1	C2	C3
PRET OFERTA EUR/ mp		243.9	289.1	100.0
Ajustare pret oferta		-10%	-10%	-10%
		-24.4	-28.9	-10.0
Pret tranzactie ipotetica (EUR/ mp)		219.5	260.2	90.0
<i>Drept de proprietate transmis</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>
<i>Ajustare</i>		0	0	0
<i>Conditii de finantare</i>	<i>Cash</i>	<i>Cash</i>	<i>Cash</i>	<i>Cash</i>
<i>Ajustare</i>		0	0	0
<i>Conditii de vanzare</i>	<i>Negociere libera</i>	<i>Negociere libera</i>	<i>Negociere libera</i>	<i>Negociere libera</i>
<i>Ajustare</i>		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		219.5	260.2	90.0
<i>Conditii de piata</i>	<i>Sep-21</i>	<i>Sep-21</i>	<i>Sep-21</i>	<i>Sep-21</i>
<i>Ajustare</i>		0%	0%	0%
		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (EUR/mp)		219.5	260.2	90.0
<i>Localizare</i>	<i>Afi Calomfirescu</i>	<i>Transilvaniei</i>	<i>Transilvaniei</i>	<i>Stadion</i>
<i>Ajustare</i>		0%	0%	15%
		0.0	0.0	13.5
Pret ajustat (EUR/mp)		219.5	260.2	103.5
<i>Suprafata (mp)</i>	<i>95.60</i>	<i>246</i>	<i>294</i>	<i>488</i>
<i>Ajustare</i>		5%	10%	35%
		11.0	26.0	31.5
Pret ajustat (EUR/mp)		230.5	286.2	135.0
<i>Tip teren</i>	<i>sub constructie</i>	<i>liber</i>	<i>constructie demolabila</i>	<i>liber</i>
<i>Ajustare</i>		-75%	-75%	-75%
		-164.6	-195.2	-67.5
Pret ajustat (EUR/mp)		65.9	91.1	67.5
<i>Utilitati</i>	<i>ee,apa, canal,gaze pe teren</i>	<i>ee,apa, canal,gaze adiacent</i>	<i>ee,apa, canal,gaze pe teren</i>	<i>ee,apa, canal,gaze pe teren</i>
<i>Ajustare</i>		5%	0%	0%
		11.0	0.0	0.0
Pret ajustat (EUR/mp)		76.8	91.1	67.5
<i>Acces</i>	<i>stradal</i>	<i>stradal</i>	<i>stradal</i>	<i>stradal</i>
<i>Ajustare</i>		0%	0%	0%
		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (EUR/mp)		76.8	91.1	67.5
Suma corecțiilor % (în valoare absolută)		85%	85%	125%
Suma corecțiilor* (în valoare absolută)		186.6	221.2	112.5
Corecția cea mai mica %	85%			
Valoarea aleasa (rotunjită)	77.0	EUR/mp		
Valoare estimata	7,361	EUR		
	36,396	LEI		

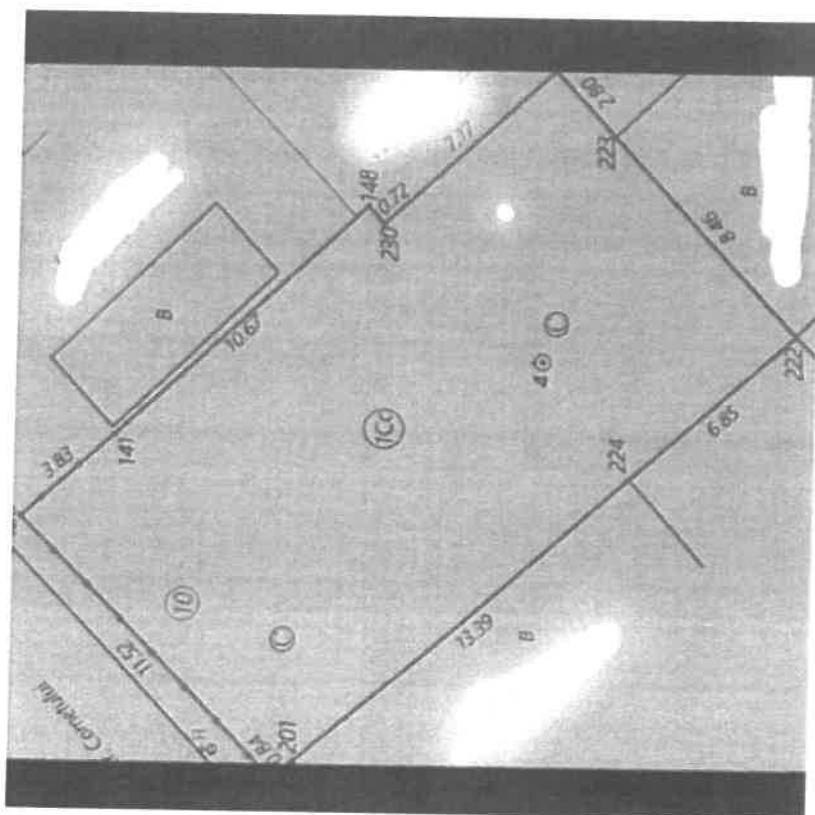
Curs de referinta BNR

1 EUR = 4.9444 lei

Corectii:	
Pret oferta	Toate comparabilele au fost ajustate negativ cu 10 %, considerat coeficient de negociere intre pretul de oferta si cel de tranzactionare.
Localizare	Pentru diferenta de localizare, comparabilele 1 si 2 au fost considerate similare, iar comparabila 3 a fost ajustata pozitiv cu 15%.
Suprafata	Pentru corectia aferenta diferentei de suprafata, toate comparabilele au fost ajustate pozitiv: comparabila 1- 5%, comparabila 2- 10%, comparabila 3-35%.
Tip teren	Toate comparabilele au fost ajustate negativ cu 75%
Utilitati	Comparabila 1 a fost ajustata pozitiv cu 5%.

Teren de vânzare

Proprietar verificat



60.000 €

1 / 1

6 zile în urmă

Vand teren intravilan Ploiesti

Sesizează o problemă

Detalii

Distribuie

Pret / m²:

243,9 :

Deschidere stradala

12 r

Suprafață utilă

246 π

Clasificare teren:

Intravila

Tip terenuri

Construct

Descrizione

Teren intravilan 246 mp - situat pe strada Cometului, zona Transilvaniei, langa AFI Ploiesti, deschidere la strada 12m., disponibile toate utilitatile. Pret negociabil.



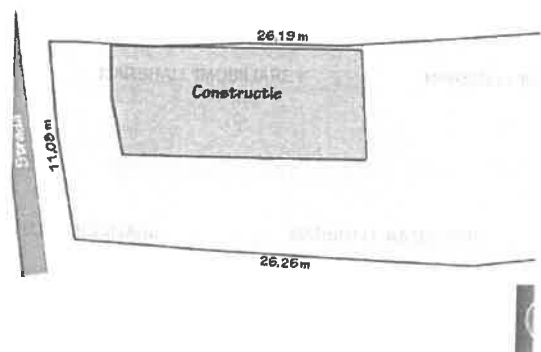
MARSHALL
Imobiliare

Strada 11.08 m

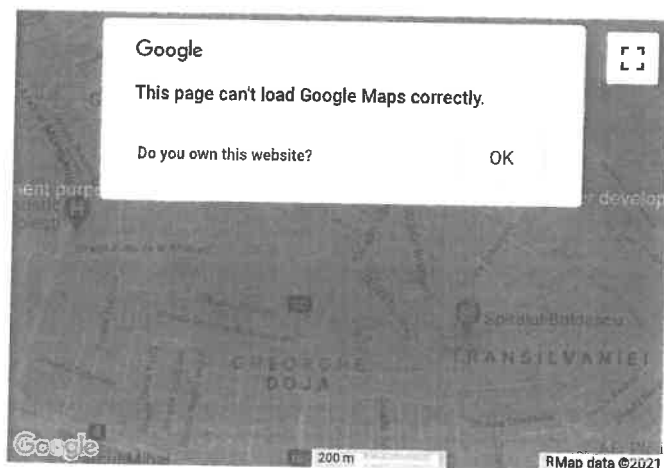
PROIECTE IMOBILIARE NOI

Teren intravilan de vanzare, zona Transilvaniei, 294 mp

Suprafață teren = 294 mp



Localizare



85.000 EUR

PRET negociabil

0722 133 683

ID OFERTA: **MSH03765C**

CERERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	294 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	11.08 m	Constructie pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	100 mp
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

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

Alte informatii

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

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

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

Pot aparea mici diferente in realitate.

Taxe notariale

Valoare pret imobil in lei: **420.274,00 Lei**

Total taxe notariale: **5.285,43 Lei**

Vezi detaliat

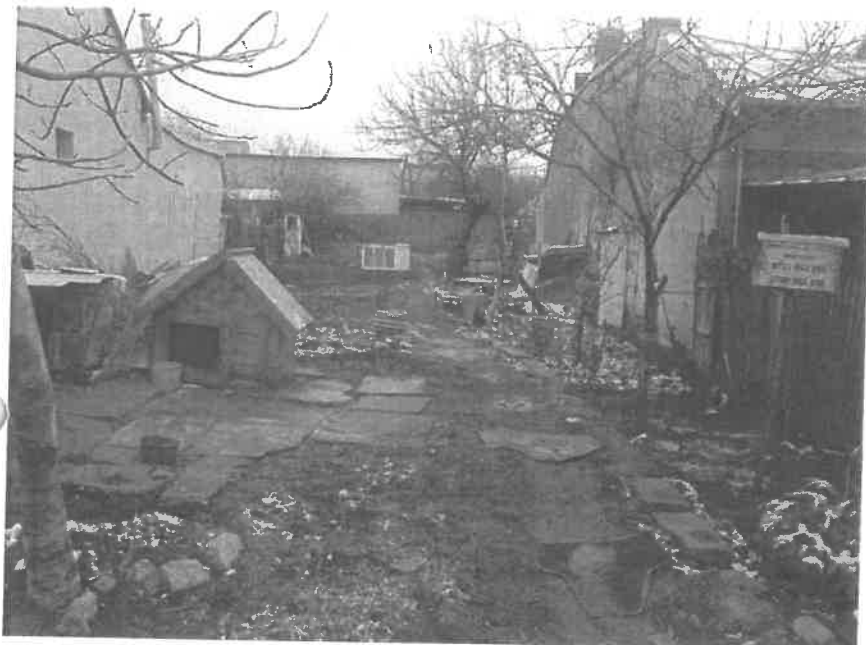
Teren intravilan zona Stadion ILIE OANA

Ploiești, zona Mihai Bravu

Actualizat în 12.09.2021

50.000 EUR

100 EUR / mp



Detalii

Teren intravilan zona stadion Ilie Oana , Ploiesti, în suprafata de 488 mp, avand deschiderea stradala de 8 ml . Pe teren se afla toate utilitatile: gaze, lumina, apa, canalizare. Terenul se afla într-o zona linistita în spatele terenului el se lateste la 12ml. Pretul este de 50000 euro + comision agentie

Caracteristici

Suprafață teren:	488 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	8 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu
P.O.T.:	50%		
C.U.T.:	15		
Sursă coef. urbanistici:	P.U.G.		

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Localizare și împrejurimi





HOTĂRÂREA NR. 75

privind modificarea pozițiilor 32, 669, 702, 1112 și 1235 (referitoare la imobilele situate în Ploiești, str. Calomfirescu nr. 1, Traian nr. 18, Amzei nr. 2, Rahovei nr. 11 și str. Viseului nr. 9) din Anexa 1 la *Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești*

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Expunerea de motive a domnilor consilieri: Cosma Marcian, Stanciu Marilena, Teodorescu Liviu Iulian, Dumitru Cristian, Vîscan Robert și Popa Gheorghe precum și Raportul de specialitate al Direcției Gestiune Patrimoniu prin care se propune modificarea pozițiilor 32, 669, 702, 1112 și 1235 (referitoare la imobilele situate în Ploiești, str. Calomfirescu nr. 1, Traian nr. 18, Amzei nr. 2, Rahovei nr. 11 și str. Viseului nr. 9) din Anexa nr.1 la *Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești*;

Luând în considerare faptul că părți din imobilele din strada Calomfirescu nr. 1, Traian nr. 8, Amzei nr. 2, Rahovei nr. 11 și str. Viseului nr. 9 care fac obiectul prezentei hotărâri se află în domeniul privat al municipiului Ploiești potrivit Anexei nr.1 la *Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești*;

În conformitate cu Raportul din data 09.02.2016 al Comisiei nr. 2 – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

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

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

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

HOTĂRĂSTE:

Art.1.(1). Aprobă modificarea pozițiilor 32, 669, 702, 1112 și 1235 (referitoare la imobilele situate în Ploiești, str. Calomfirescu nr. 1, Traian nr. 18, Amzei nr. 2, Rahovei nr. 11 și str. Viseului nr. 9) din Anexa 1 la *Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în*

Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești conform Anexei 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2.) Imobilul situat în Ploiești, str. Calomfirescu nr. 1, se identifică potrivit planului pentru numărul cadastral 126979 din Anexa nr. 1 la Partea 1, parte integrantă din Extrasul de Carte Funciară din data de 02.11.2015 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova, care constituie Anexa nr. 2 și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3.) Imobilul situat în strada Traian nr. 18 se identifică potrivit planului de amplasament și delimitare întocmit de Manafi Traian în anul 2016, care constituie Anexa nr. 3 și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4.) Imobilul situat în strada Amzei nr.2 se identifică potrivit planului de amplasament și delimitare întocmit de S.C Protelco S.A, în anul 2015 care constituie Anexa nr. 4 și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(5.) Imobilul situat în Ploiești, str. Rahovei, nr.11, se identifică potrivit releveului și planului de amplasament și delimitare a bunului imobil întocmite de S.C Gerem Minerva S.R.L Ploiești, care constituie Anexa nr. 5 și face parte integrantă din prezenta hotărâre .

(6.) Imobilul situat în strada Vișeuului nr. 9 se identifică potrivit releveului și a planului de amplasament și delimitare întocmite de S.C Blom România S.R.L, în anul 2013 care constituie Anexa nr. 6 și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 rămân neschimbate.

Art. 3. Direcția de Gestiune Patrimoniu și Direcția Economică vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

Data în Ploiești, astăzi, 25 februarie 2016

**Președinte de ședință,
Gheorghe Simion Sîrbu**

**Contrasemnează Secretar,
Simona Albu**



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

ANEXA NR.1
LA HCL 75

25.02.2007



TABEL

Privind modificarea pozițiilor 32, 669, 702, 1112 și 1235 (referitoare la imobilele situate în Ploiești, str. Calomfirescu nr. 1, Traian nr. 18, Amzei nr. 2, Rahovei nr. 11 și str. Viseului nr. 9) din Anexa 1 la *Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești*

NR. CRT.	ADRESA IMOBIL	ACTUALUL PROPRIETAR	DESTINAȚIA SPAȚIULUI	SUPRAFAȚA (MP)	OBS.
32	Str. Calomfirescu nr. 1A	Opreșcu Leonard Gabriel Hariton	- teren-curte	50,25 mp cotă indiviză din 209,49 mp	Imobil aflat în <u>domeniul privat</u> al Municipiului Ploiești
		Opreșcu Stela	- teren-curte	49,27 mp cotă indiviză din 209,49 mp	
	Str. Calomfirescu nr. 1	Municipiului Ploiești	- teren sub construcție corp A, (actual număr cadastral 126980)	36,90 mp cotă indiviză din totalul de 70,60 mp <i>Suba vorodut.</i>	
		Municipiului Ploiești	- teren sub construcție corp B, (actual număr cadastral 126982)	18,23 mp cotă indiviză din totalul de 25 mp <i>Teodoru - a notat.</i>	
	Str. Calomfirescu nr. 1A	Chiriță Carmen	- teren-curte	51,00 mp cotă indiviză din 209,49 mp	

		David Marieta	- teren-curte	50,97 mp cotă indiviză din 209,49 mp
--	--	---------------	---------------	--



NR. CRT.	ADRESA IMOBIL	NUME ȘI PRENUME CHIRIAȘ	DESTINAȚIA SPAȚIULUI	Supraf. (mp)	OBS.
669	Strada Traian, nr.18	NICULAE GHEORGHE/ NICULAE ELENA DOINA	-teren-curte	S.exclusivă – 570 mp	Imobil aflat în <u>domeniul privat</u> al Municipiului Ploiești

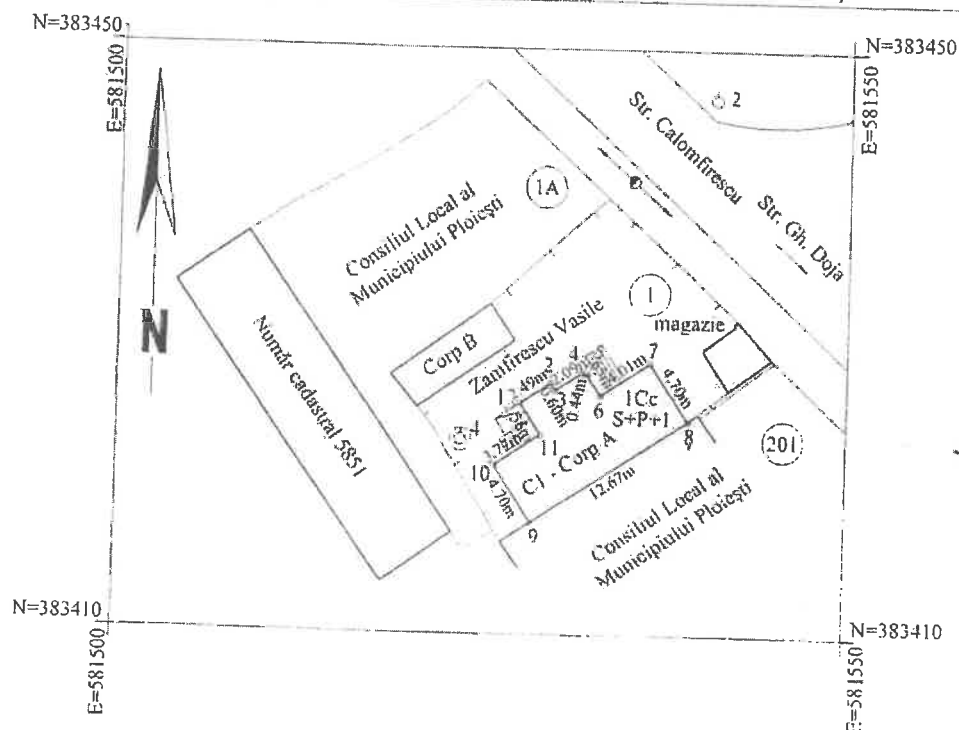
NR. CRT.	ADRESA IMOBIL	NUME ȘI PRENUME CHIRIAȘ	DESTINAȚIA SPAȚIULUI	Supraf. (mp)	OBS.
702	Strada Ămzei, nr.2	STAN MARINELA DANIELA	-teren-curte	S.exclusivă – 190 mp	Imobil aflat în <u>domeniul privat</u> al Municipiului Ploiești

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
103161	71 mp	Str. Calomfirescu, nr. 1.

Cartea Funciară nr.		UAT	Ploiești
---------------------	--	-----	----------



3000 29 12 2020

Carpen A

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Valoarea de impozitare (lei)
1	Cc	71	
Total			71

Nord, Est, Sud, Vest - Calcan.

Accesul lui Teodorescu Dan la imobil, se face pe terenul lui Zamfirescu Vasile, care este grevat de o servitute de trecere.

B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Suprafața construită la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mențiuni
H-Corpa	71	87 681,00	Locuință S+P+1 - Sup. constr. desfășurată = 142 mp
Total	71	87 681,00	

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiecție: Stereo 70

Pct.	E (m)	N (m)
1	581527.707	383425.868
2	581529.785	383427.247
3	581530.117	383426.747
4	581531.859	383427.904
5	581532.287	383427.817
6	581533.202	383426.439
7	581536.546	383428.659
8	581539.145	383424.744
9	581528.586	383417.736
10	581523.988	383421.650
11	581529.125	383423.723

Suprimata la 12.04.2012 nr. 12.04.2012

Superior City of New York

S.C. Alina S.C. S.R.L.

Data 05.2008

Se confirmă suprafața din măsurătorile
introducerea imobilului în baza de date

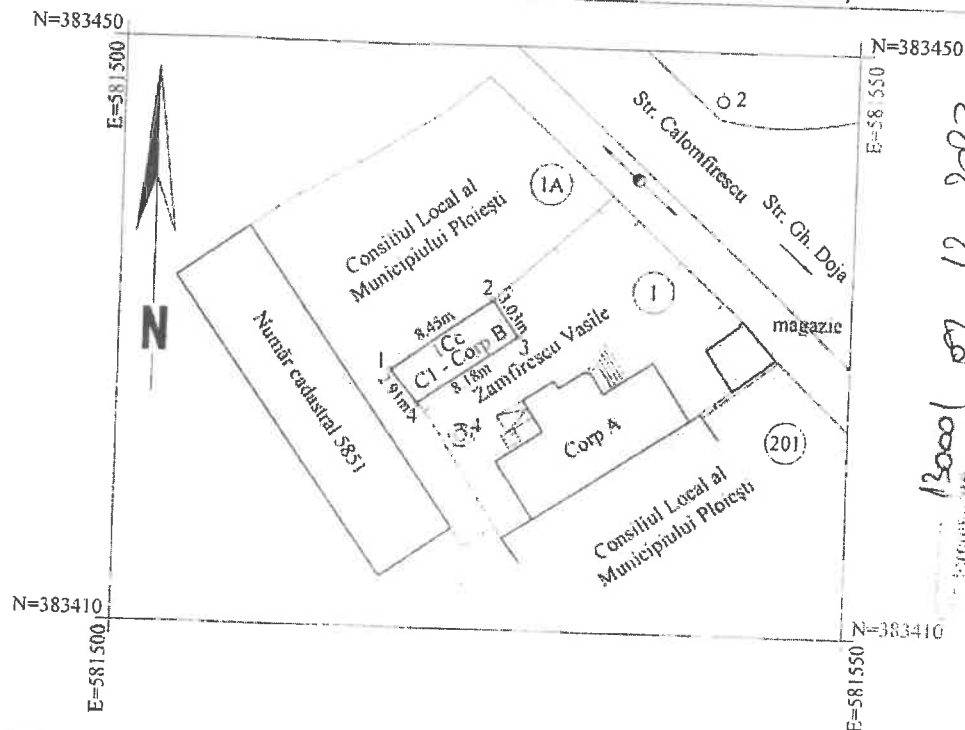
Parafa

Самостоятельно решить:



Scara 1 : 500

Nr. cadastral 103/165	Suprafața măsurată 25 mp	Adresa imobilului Str. Calomfirescu, nr. 1.
Cartea Funciară nr.	UAT	Ploiești



130001 07/12/2022

is contained in the exterior of σ .

Carta

A. Date referitoare la teren

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mențiuni
I	Cc	25		Nord, Est, Sud, Vest - Calcan.
				Accesul lui Teodorescu Dan la imobil, se face pe terenul lui Zamfirescu Vasile, care este grevat de o servitute de trecere.
	Total	25		

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Suprafața construită la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mențiuni
C1-CorpB	25	-	Locuință S+P - Sup. constr. desfășurată = 45 mp
Total	25	-	

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiecție: Stereo 70

Pct.	E (m)	N (m)
1	581518.610	383427.690
2	581525.500	383432.580
3	581527.255	383430.107
4	581520.509	383425.482

S.C. AD-CERTIFICAT S.R.L.

08

Data 04.2008

Se confirmă suprafața din măsurători și
introducerea imobilului în baza de date

Parafa

Semnătura și data

Stampila B.C.P.L.

Suprafața totală măsurată = 25 mp
Suprafața din aci = 24.65 mp