

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____

**privind încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren de 19,92 m²,
adiacentă imobilului situat în Ploiești, strada Democrației, nr.88, bl.H2, sc.A, ap.1,
parter**

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Marcu Valentin, Tudor Aurelian-Dumitru, Frusina Nicolae-Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Ganea Cristian Mihai, Vîscan Robert-Ionuț, precum și Raportul de specialitate înregistrat sub nr..... la Direcția Gestiune Patrimoniu și sub nr..... la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte, privind încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren de 19,92 m², adiacentă imobilului situat în Ploiești, strada Democrației, nr.88, bl.H2, sc.A, ap.1, parter;

Conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.430/31.08.2023, suprafața de teren de 19,92 m², adiacentă imobilului situat în strada Democrației, nr.88, bl.H2, sc.A, ap.1, parter, aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești;

Având în vedere cererea doamnei Mihai Aurelia-Elena, înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.27765/20.11.2023;

Luând în considerare procesele verbale din data de 19.12.2023, din data de 26.02.2024 și din data de 26.03.2024, precum și avizul din data de 26.03.2024 ale Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

În baza art.548 pct.(4), art. 550 pct.(1) și art. 693-702 din Noul Cod Civil;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (6) lit. b), art.354 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Însușește raportul de evaluare nr.2041/29.12.2023, întocmit de către Kido Advisors, pentru terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, în suprafață de 19,92 m², adiacent imobilului situat în Ploiești, strada Democrației, nr.88, bl.H2, sc.A, ap.1, parter, număr cadastral 150567, Carte Funciară nr.150567, care constituie Anexa nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Stabilește valoarea sumei datorate pentru folosința terenului în suprafață de 19,92 m², adiacent imobilului situat în Ploiești, strada Democrației, nr.88, bl.H2, sc.A, ap.1, parter, la suma de 460,20 lei/an (actualizată la nivelul anului 2024 cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică).

Art.3 Aprobă încheierea unui contract de suprafață între Municipiul Ploiești și doamna Mihai Elena și doamna Mihai Aurelia-Elena pentru folosința terenului în suprafață de 19,92 m², număr cadastral 150567, Carte Funciară nr.150567, identificat conform planului de amplasament și delimitare, care constituie Anexa nr.2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

a) Durata contractului de suprafață este de 49 ani, cu drept de prelungire în condițiile legii;

b) Superficiarii vor achita contravaloarea folosinței suprafeței de teren în sumă de 460,20 lei/an, pe toată durata contractului de suprafață. Suma se va actualiza anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică;

c) Contractul de suprafață, ce are ca obiect suprafața de teren sus menționată, să fie perfectat la un notar public autorizat, în termen de maxim 60 zile calendaristice de la data adoptării prezentei hotărâri;

d) Superficiarii au obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului și cele ocazionate cu perfectarea contractului de suprafață.

Art.4 Direcția Gestiune Patrimoniu, Direcția Economică și Direcția Administrație Publică Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

Data în Ploiești, astăzi , _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General,
Mihaela Lucia CONSTANTIN



Ploiesti, Str. St. Gracianu nr 33, bloc L3, ep.1
Tel: 0744.576.885
Email: office@kidoadvisors.ro
Web: www.kidoadvisors.ro

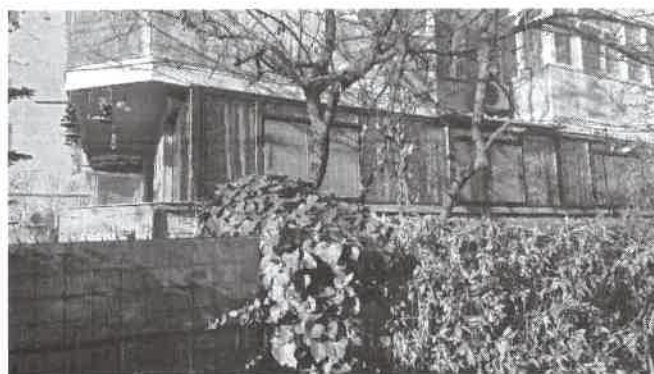
EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2041/29.12.2023

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

**Teren intravilan in suprafata de 19,92 mp situat in Loc. Ploiesti, Str
Democratiei nr 88, jud. Prahova**



**PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI
CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI
UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI**



21.12.2023

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

1 SINTEZA EVALUARII

În acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietății imobiliare de mai jos:

- Teren intravilan în suprafața de 19,92 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Democratiei nr 88, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 150567 a loc. Ploiesti, având nr cad 150567.

Observatii: Pe terenul subiect este edificat balconul adiacent apartamentului situat în Ploiesti, Str Democratiei nr 88, bloc H2, scara A, apartament 1, jud. Prahova.

Lotul de teren are forma neregulată. Accesul la imobil se face din drum public- Str Democratiei, la care are un front stradal de 3,81 ml.

Evaluarea a fost realizată în ipoteza ca accesul la proprietate nu este restricționat.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piață în vederea stabilirii redevenței anuale - **MUNICIPIUL PLOIESTI (în calitate de utilizator desemnat)**.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și marketabil, aparținând **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, așa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

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

Standardele de evaluare ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

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

În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori :

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
150567	10.791,6959	2.171,28	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCIARE		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
150567	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin piață**.

Astfel:

Valoarea de piață = 2.171,28 euro, respectiv 10.791,6959 lei

Valoarea redevenței este de 86,8512 euro/ an, echivalent a aprox 431,6678 lei/an.

Metodologia pentru stabilirea redevenței se regăsește în anexa 1 a raportului de evaluare.

la cursul valutar de 4,9702 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 21.12.2023.

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

- Valoarea nu include tva;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la teren în stadiul existent la data evaluării, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale amplasamentului
- Dat fiind scopul evaluării și tipul proprietății, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piață, bazându-se pe informații de piață;
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta

dreptul de proprietate evaluat;

- Se consideră că proprietatea s-a construit în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
- Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară: teren intravilan;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare așa cum se prezintă la data evaluării;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea estimată nu reprezintă o valoare de asigurare;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL



IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI**CERTIFICARE**

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

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

SIRBU MADALINA ELENA
EVALUATOR AUTORIZAT EPI
Legitimatie 18106/ valabil 2023



CUPRINS

1	SINTEZA EVALUARII	2
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	7
2.1	Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare	7
2.2	Scopul evaluarii	7
2.3	Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate	7
2.4	Tipul valorii si moneda raportului	7
2.5	Data evaluarii si amploarea investigatiei	8
2.6	Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	8
2.7	Natura si sursa informatiilor utilizate	8
2.8	Ipoteze si Ipoteze speciale	9
2.8.1	Ipoteze	9
2.9	Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare	10
3	PREZENTAREA DATELOR	11
3.1	Identificarea proprietatii. Situatia juridica	11
3.2	Descrierea amplasamentului si a constructiilor	11
3.3	Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).	13
4	ANALIZA DATELOR. CONCLUZII.....	14
4.1	Cea mai buna utilizare (CMBU)	14
4.2	Date privind modul de realizare a evaluarii	14
4.3	Abordarea prin piata	15
4.4	Metoda extractiei	18
4.5	Metoda alocarii	18
4.6	Metoda reziduala	19
4.7	Metoda capitalizarii rentei funciare	19
4.8	Analiza parcelarii si dezvoltarii	19
4.9	Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	20

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare

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

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

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

2.2 Scopul evaluarii

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

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

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

- Teren intravilan în suprafata de 19,92 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Democratiei nr 88, jud. Prahova , inscris in Cartea Funciara nr 150567 a loc. Ploiesti, avand nr cad 150567.

Observatii: Pe terenul subiect este edificat balconul adiacent apartamentului situat in Ploiesti, Str Democratiei nr 88, bloc H2, scara A, apartament 1, jud. Prahova

Lotul de teren are forma neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Str Democratiei, la care are un front stradal de 3,81 ml.

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

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata in vederea stabilirii redeventei anuale- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat)**.

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

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

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

2.4 Tipul valorii si moneda raportului

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

Opinia finala a evaluării este prezentata in RON si EUR.

2.5 Data evaluării și amplasarea investigației

Data la care se aplică opinia asupra valorii este data evaluării de **21.12.2023**.

La baza întocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **21.12.2023**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspectia proprietatii a fost realizată de către evaluator Sirbu Madalina Elena, în calitate de reprezentant al societății de evaluare în data de **21.12.2023** în prezența unui reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schitele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

Inspectia proprietatii s-a realizat atât în interiorul cât și în exteriorul imobilului, în totalitate.

2.6 Baza evaluării. Declarația conformității evaluării cu SEV

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare, ediția 2020.

Conform acestora, **valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor de evaluare aplicate:

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

2.7 Natura și sursa informațiilor utilizate

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

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client;
- Informații privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de către client și preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către client;
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor cadastrale;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate s.a.

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

2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale

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

2.8.1 Ipoteze

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

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

Ipoteze speciale: Nu e cazul.

2.9 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

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

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

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica

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

- Teren intravilan în suprafata de 19,92 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Democratiei nr 88, jud. Prahova , inscris in Cartea Funciara nr 150567 a loc. Ploiesti, avand nr cad 150567.

Observatii: Pe terenul subiect este edificat balconul adiacent apartamentului situat in Ploiesti, Str Democratiei nr 88, bloc H2, scara A, apartament 1, jud. Prahova

Lotul de teren are forma neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Str Democratiei, la care are un front stradal de 3,81 ml.

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

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata in vederea stabilirii redeventei anuale- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat).**

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

Documente de proprietate avute la dispozitie:

- Extras de plan cadastral de carte funciara cu nr cerere 152100/06.10.2023;
- Hotararea nr 430/2023
- Referat de admitere
- Plan de amplasament.

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

3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Ploiesti, judetul Prahova, in zona mediana, zona Democratiei.

Zona in care se afla imobilul este rezidentiala. In zona se afla atat blocuri de locuinte.

Amplasamentul se invecineaza cu blocuri de locuinte.

Accesul la imobil se realizeaza din drum asfaltat-Str Democratiei, la care are un front stradal de 3,81 ml.

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

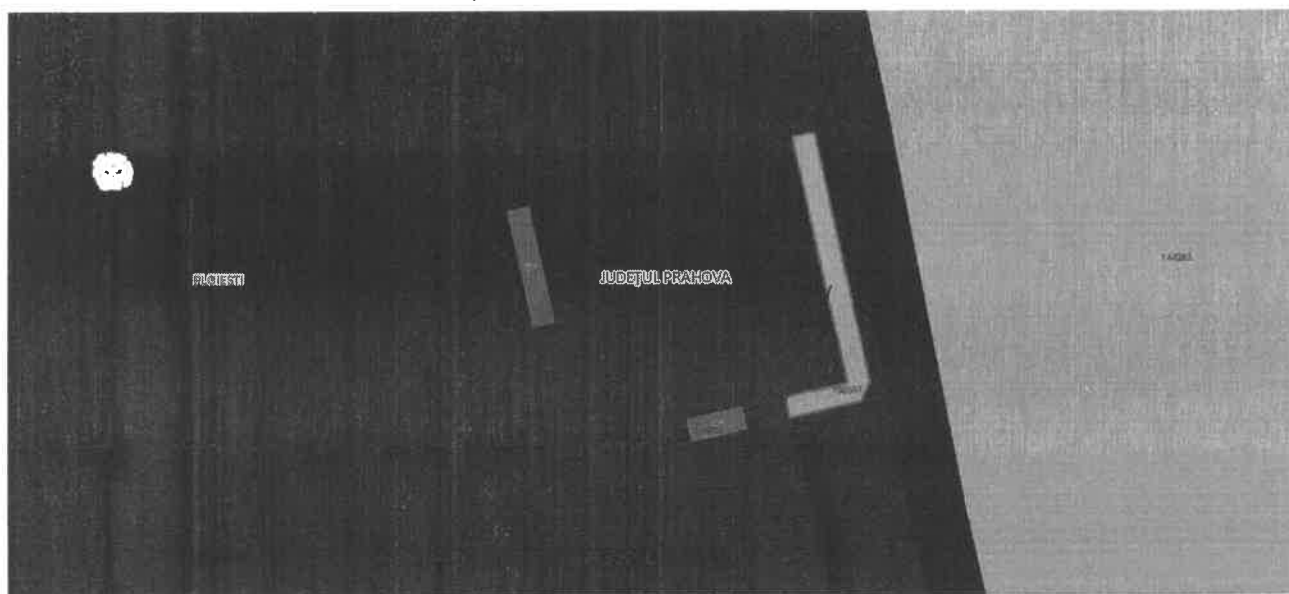
Topografia terenului este plana.

Lotul de teren are forma neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Str Democratiei.

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



Amplasament evaluat



Amplasament evaluat

3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la data evaluarii¹.

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

Analiza ofertei

sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca terenurile similare ca localizare sunt oferite spre vanzare la preturi cuprinse in intervalul 111 - 140 euro/mp, in functie de suprafata, deschidere, localizare.

Analiza cererii

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

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

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

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

Echilibrul pietei

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

4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

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

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

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii

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

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

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

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

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

4.3 Abordarea prin piata

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

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

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

Această abordare a fost aplicată.

Comparabilele folosite sunt următoarele:

Comparabila 1:

Teren intravilan de vânzare, zona Nord, 298 mp

33.000 EUR +TVA

ID OFERTA: MSH01657E

Caracteristici

Suprafața teren:	298 mp	Categorie:	Intravilan
Front strădal:	42.53 m	Construcție pe teren:	-
Nr. Fronturi:	2	Suprafața construită:	-
Tip teren:	Construcții		

Utilități

Utilități: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilități în zona

Alte informații

Alte caracteristici: Acces auto

Detalii zona: Străzi asfaltate, iluminat strădal, Mijloace de transport

Mentiu: Suprafețele și planurile afișate pe site sunt cu titlu orientativ. Pot apărea mici diferențe în realitate.



Localizare

Google

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-nord-298-mp-msh01657e>

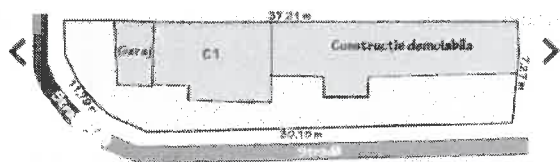
Comparabila 2:

Teren intravilan de vanzare, zona Buna Vestire, 285 mp

Suprafață teren = 285,00 mp

40.000 EUR

ID OFERTA: MSH2772NC



Caracteristici

Suprafata teren:	285 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	30,15 m	Construcție pe teren:	DA
Nr Fronturi:	2	Suprafata construita:	171 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

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

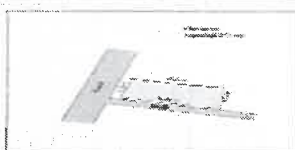
Pot aparea mici diferente in realitate.

Localizare


<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-buna-vestire-285-mp-msh2772nc>

Comparabila 3:

Teren intravilan de vanzare in zona Sud, Ploiesti, judetul Prahova



Teren intravilan de vanzare in zona Sud, Ploiesti, judetul Prahova

Imagini

Caracteristici

Suprafata:	275 mp
Categorie teren:	Intravilan
Front stradal:	30 m
Pret:	36.000 EUR

ID: ECX54613

[Vezi detalii despre oferta](#)
[Trăgărește oferta](#)
[Trimite unui prieten](#)

Alte informatii

Destinatie: rezidential

Utilitati: apa, gaze, energie electrica si canalizare

Regim urbanistic: POT=50%, CUT=15, regim de inaltime P+2E

Vecinatati: case

Acces auto: pe strada asfaltata, iluminata

Construcție pe teren: nu exista

Stare juridica: proprietate intabulata, libera de sarcini

<https://www.equinox.ro/vanzare/teren/ECX54613/>

Grila de calcul este urmatoarea:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta		33,000	40,000	36,000
Suprafata- m ²	19.92	298	285	275
Pret oferta €/m ²		111	140	131
Ajustare pentru negociere		15%	15%	15%
Valoarea ajustare		17	21	20
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 15%		
Pret ajustat		94	119	111
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		94.1	119.3	111.3
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		94	119	111
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		94	119	111
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de piata	Dec-23	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.		
Pret ajustat		94	119	111
Localizare	Ploiesti, Str Democratiei nr 88, jud. Prahova	Ploiesti- zona Nord	Ploiesti- zona Buna Vestire	Ploiesti, zona Sud
Ajustare		30%	-15%	5%
Valoarea ajustare		28.24	-17.89	5.56
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de localizare;		
Acces/ Vizibilitate	bun/buna	bun/buna	bun/buna	bun/buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		

Deschidere	4	43	11	30
procentul laturilor	0.73	6.07	0.43	3.27
Ajustare		-15%	0%	-10%
Valoarea ajustare		-14.12	0.00	-11.13
Explicatie ajustare	Au fost aplicate ajustari comparabilelor 1 si 3 pentru diferenta de deschidere/procentul laturilor.			
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Retea de gaze	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de apa	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea electrica	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de canalizare	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
Suprafata	19.92	298	285	275
Ajustare		3%	3%	3%
Valoarea ajustare		2.82	3.58	3.34
Explicatie ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor pentru diferenta de suprafata; din analiza de piata terenurile cu suprafete mai mari sunt mai greu de tranzactionat.			
Alte ajustari	nu e cazul	nu e cazul	constructie demolabila	nu e cazul
Ajustare		0.00%	3.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0.00	3.58	0
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilei 2, care se vinde cu constructii demolabile.			
		da	da	da
Ajustare neta		17	-11	-2
		18%	-9%	-2%
ajustare bruta		45.18	25.05	20.03
		40.80%	21.00%	18.00%
Pret ajustat		111	109	109
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	109.00	541.75		
Valoare teren	2,171.28	10,791.6959		
Curs Euro	4.9702	3		

4.4 Metoda extractiei

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5 Metoda alocarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6 Metoda reziduala

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

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

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

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
150664	10.791,6959	2.171,28	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCiare		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
150664	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

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

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

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

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

Astfel:

valoare de piata recomandata		
COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	lei	euro
150664	10.791,6959	2.171,28

Valorile nu contin TVA

Valoarea redeventei este de 86,8512 euro/ an, echivalent a aprox 431,6678 lei/an.

Metodologia pentru stabilirea redeventei se regaseste in anexa 1 a raportului de evaluare.

la cursul valutar de 4,9702 RON/EUR, valabil pentru data de referința a evaluării, 21.12.2023.

ANEXA 1: METODOLOGIE PENTRU STABILIREA REDEVENTEI ANUALE A CONCESIUNII/ SUPERFICIEI:

Redeventa reprezinta o plată făcută pentru utilizarea unui activ, în special a unui activ necorporal sau a unei resurse naturale.

Potrivit art. 22, alin 1 din Lg 50/1991 "Concesionarea terenurilor se face in conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilita de catre consiliile locale, consiliile judetene, respectiv de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, in functie de prevederile documentatiilor de urbanism si de natura constructiei", iar potrivit art. 17 din aceeași lege "Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente".

Valoare de piata/ 25 ani= Redeventa anuala

2.171,20 euro/ 25= 86,8512 euro/ an

Astfel,

Valoarea redeventei este de 86,8512 euro/ an, echivalent a aprox 431,6678 lei/an.

ANEXA 2: Fotografii



Localizare



Localizare



Vedere teren



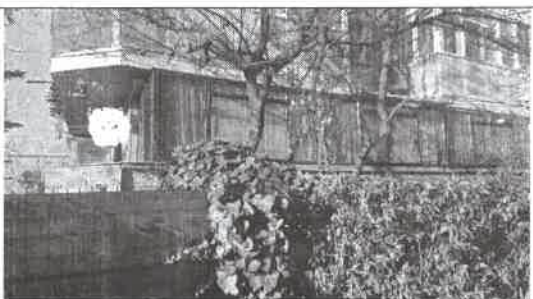
Vedere teren (balcon adiacent apartamentului nr 1)



Vedere teren (balcon adiacent apartamentului nr 1)



Vedere teren (balcon adiacent apartamentului nr 1)



Vedere teren (balcon adiacent apartamentului nr 1)



Vedere teren (balcon adiacent apartamentului nr 1)

ANEXA 3: Documente

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

HOTĂRÂREA NR. 430

privind înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren situat în Ploiești, Str. Democrației, nr. 88, adiacent apartamentului nr. 1, din blocul H2, sc.A

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 521/30.08.2023 al domnilor consilieri Valentin Marcu, Nicolae-Vlad Frusina, Gheorghe Popa, Costel Andreescu, Robert-Ionuț Viscan și Cristian-Mihai Ganea și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 264/29.08.2023 la Direcția Gestione Patrimoniu și la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte sub nr.1317/29.08.2023 referitor la înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren situat în Ploiești, Str. Democrației, nr. 88, adiacent apartamentului nr.1, din blocul H2, sc. A;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 373/30.08.2023 al Direcției Economice;

Luând în considerare Avizul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești -- valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale din data de 29.08.2023;

Văzând Raportul din data de 28.08.2023 al Comisiei speciale de inventariere desemnată prin Dispoziția nr. 971/11.03.2020 a Primarului municipiului Ploiești, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 6 din Legea nr. 213 din 17 noiembrie 1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 553, art. 859, alin. 2 și ale art. 1138 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 36, alin. 1 și 2 din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1) și alin. (2), lit. c), art. 139, art. 196, alin.(1), lit. a) și ale art. 354 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, modificată și completată;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești și atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren în suprafață de 19,92 mp, situat în Ploiești, **Str. Democrației, nr. 88, adiacent apartamentului nr. 1 din blocul H2, scara A**, identificat conform Anexei nr. 1 și Anexei nr. 2 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.



Anexa nr.2 la H.C.L. nr. 430 / 2023

Terenuri ce se înscriu în domeniul privat al municipiului Ploiești



0	1	3	
	Ploiești, Strada Democrației nr.88	Teren adiacent apartamentului nr.1 din blocul H2, scara A	Suprafață = 19,92 m.p.

DIRECTOR EXECUTIV,
Carmen Daniela BUCUR

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,
Amedeo Florin TĂBÎRCĂ

ȘEF SERVICIUL ÎNTABULĂRI BUNURI,
Madalin NEGOIȚĂ

Întocmit: Consilier SIEB Dima Elena Daniela
Consilier SIB Duda Iordana

Acord

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 150567 / UAT Ploiești



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești
 PLOIESTI, Str. Unirii nr. 2 Cod postal 100045, Tel: (0244) 51 95 69, Fax: (0244) 59 22 95

Nr. cerere	152100
Zona	06
Luna	10
Anul	2023

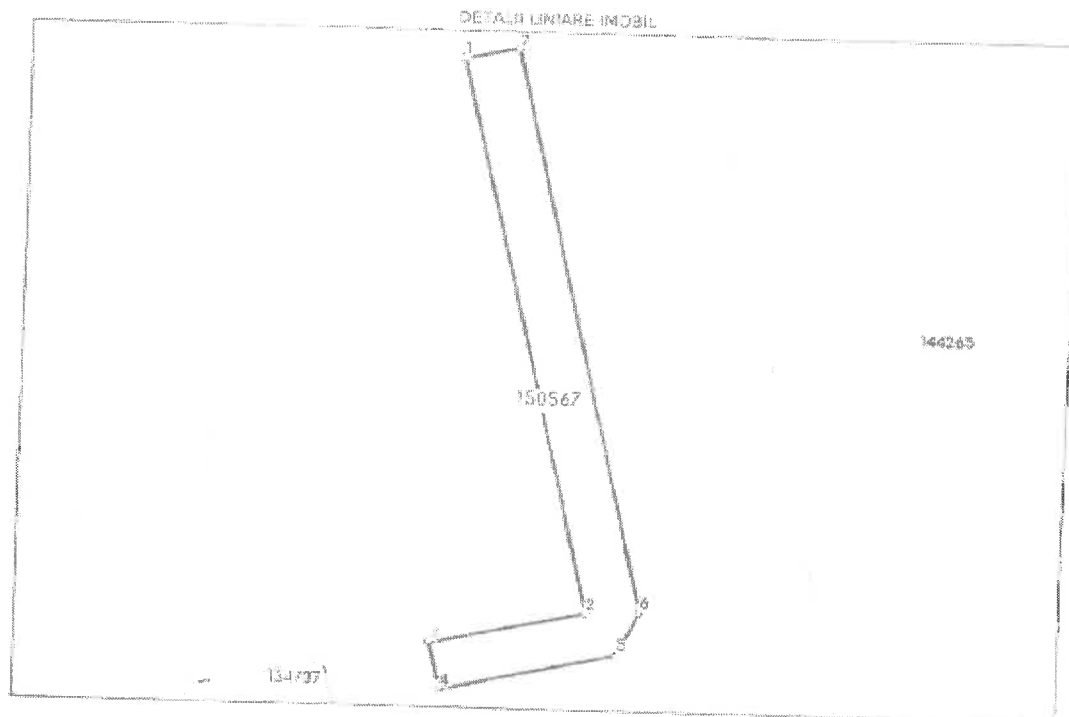
Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
 pentru
 Imobil număr cadastral 150567 / UAT Ploiești

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Democrației, Nr. 88, Jud. Prahova, (teren
 intravilan, în suprafață de 19,92mp,
 aferent balconului adiacent apartamentului
 situat în mun. Ploiești, localitatea Ploiești,
 strada Democrației nr.88, bl.H2, sc.A,
 ap.1)

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Comuna/Oras/Municipiu Ploiești
150567	20	Observații / Referințe
Teren împrejmuit conform PAO.		

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stere 70



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 150567 / UAT Ploiești

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți construite	DA	20			
	TOTAL:		20			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.307
2	3	3.377
3	4	1.099
4	5	3.811
5	6	1.136
6	7	13.501
7	8	1.167

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

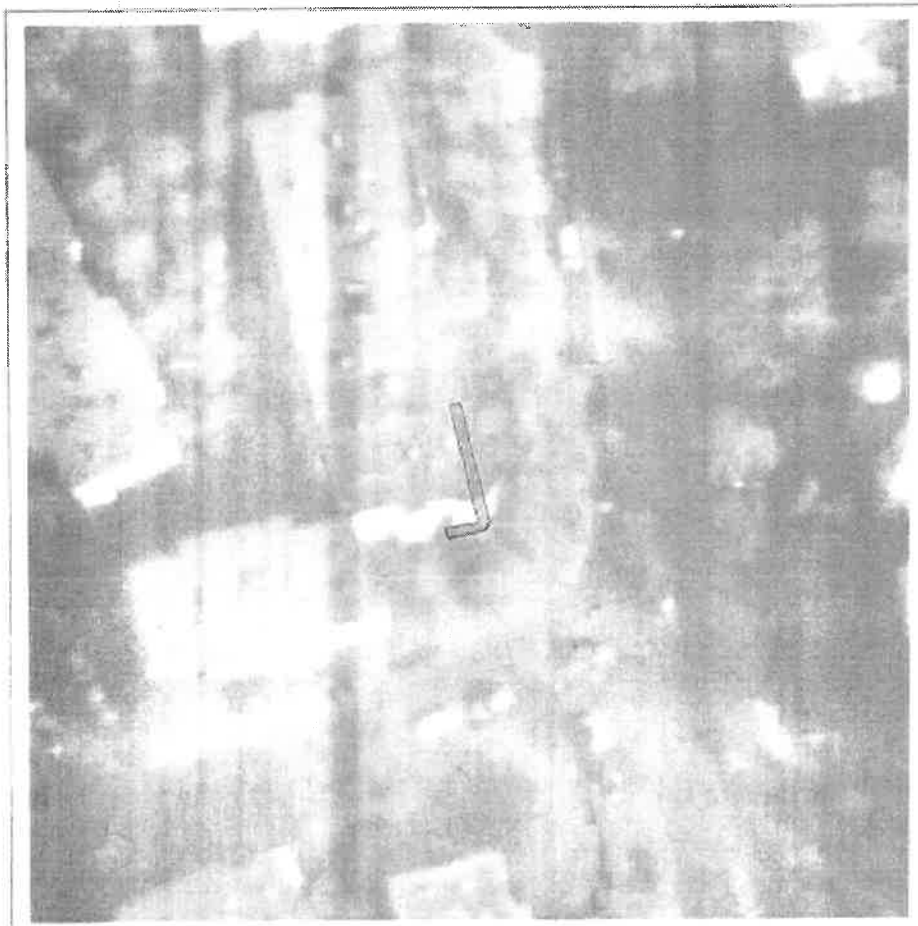
Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 09-10-2023
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

Andreea Alixandrescu

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 150567 / UAT Ploiești

Incadrare în zonă
scara 1:500



Cod verificare



100159001570

Încheiere Nr. 152100 / 06-10-2023

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

Dosarul nr. 152100 / 06-10-2023

ÎNCHEIERE Nr. 152100

Inspector: Andreea Alixandrescu

Registrator: ADRIAN-COSTIN ZAMFIR

Asistent registrator: CAMELIA DUMITRU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL PLOIESTI privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:
-Act Administrativ nr.430/31-08-2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

- pentru serviciul având codul 211.

Văzând referatul asistentului registrator

, iar în conformitate cu art. 24 (alin. 2 și 3), art. 28 (alin. 1), art. 28 indice 1 (alin. 1 - alin. 6), art. 29 (alin. 1), art. 31 (alin. 1) și art. 41 (alin. 5 indice 2) din Legea nr. 7/1996 (cu modificările și completările ulterioare) coroborat cu art. 877 și art. 888 Cod Civil și cu art. 7, art. 8 (alin. 1), art. 33 (alin. 1 - alin. 6), art. 45 - art. 47, art. 67, art. 72 - art. 75, art. 76 (alin. 1 - alin. 3) și art. 153 (alin. 4) din Regulamentul de recepție și înscrierea în evidențele de cadastru și carte funciara aprobat prin Ordinul nr. 600/2023 al Directorului General al A.N.C.P.I.

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 150567

- se întabulează dreptul de PROPRIETATE (domeniul privat) mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL PLOIESTI, sub B.1 din cartea funciara 150567 UAT Ploiești;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL PLOIESTI

PIRVAN FLOREAN-ADRIAN

Incheiere Nr. 152100 / 06-10-2023

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

Data solutiunii,
16-10-2023

Registrator,
ADRIAN-COSTIN ZAMFIR

Asistent Registrator,
CAMELIA DUMITRU

Inspector,
Andreea Alixandrescu

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, in conformitate cu art. 28^1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**j) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP.*



Referat de admitere, cerere nr. 152100 / 06-10-2023



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

Nr. cerere: 152100	
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

REFERAT DE ADMITERE
(Prima înregistrare imobil)

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

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 152100 din data 06-10-2023, vă informăm:

in urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă înregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizand documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor în vigoare și în consecință, imobilul a fost înregistrat provizoriu în evidența OCPI PRAHOVA cu numărul cadastral

1) **150567**, Loc. Ploiești, Str. DEMOCRATIEI, Nr. 88, Jud. Prahova, (teren intravilan, în suprafață de 19.92mp, aferent balconului adiacent apartamentului situat în mun. Ploiești, localitatea Ploiești, strada Democratiei nr.88, bl.H2, sc.A, ap.1), UAT Ploiești, în suprafață măsurată de 20 mp și suprafață din acte 20 mp,

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 09-10-2023.

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

Inspector
Andreea Alixandrescu


Amarea nr. 2 de HCL

ANEXA NR. 16 la Regulament
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1 : 100

Numar cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	20	localitatea Ploiesti str. Democratiei nr.88
Numar carte funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) Municipiul Ploiesti - Județul Prahova	

A.Date referitoare la teren			
Nr. parcela (intravilan/extravilan)	Destinație	Categoria de folosință	Suprafata din masuratori(mp)
1	intravilan	Cc	20
Total			
20			
B.Date referitoare la constructii			
Cod constructie	Destinația	Suprafata masurata la sol (mp)	Mențiuni
C1	CL	20	Nu face obiectul documentației
Total			
20			

Suprafata totala masurata a imobilului = 20 mp



TEAMCAD TOP DESIGN SRL
Inginer Florin-Adrian PIRVAN

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea innoimiri documentatiei cadastrale
si corespundenta acestora cu realitatea din teren.

CERTIFICAT DE
AUTORIZARE
Pentru activitatea de
Pirvan

CERTIFICAT DE
AUTORIZARE
Pentru activitatea de
TEAMCAD TOP
DESIGN SRL

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

Inspector

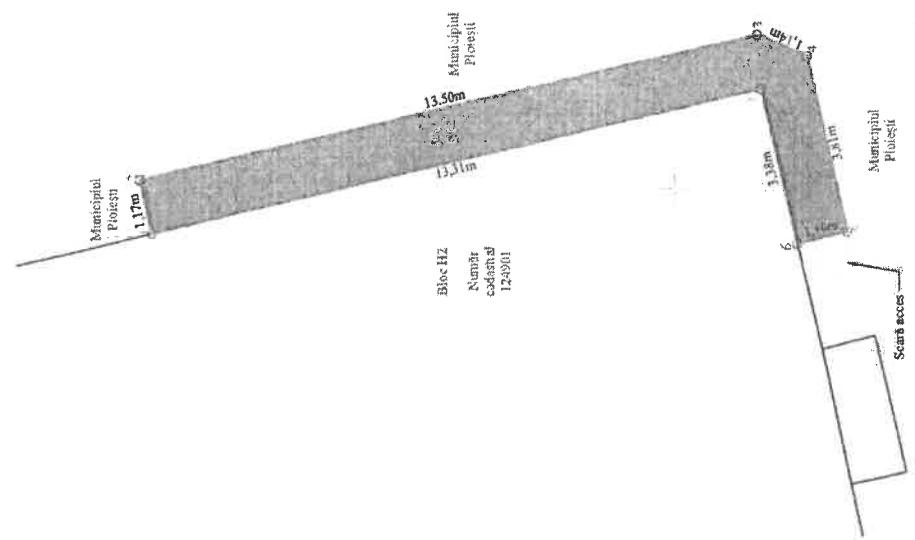
Semnatura si parafa

Data:

Stampila BCPI

Data: 05.2023

Digitally signed by Florin-Adrian Pirvan
Date: 2023.05.10 10:16:36 +03'00'



Tabel de coordonate teren aferent balconului

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	X [m]	Y [m]	Lungimi laturi P(1,1+1)
1	381851.173	581519.114	1.167	
2	381851.417	581520.255	13.501	
3	381838.248	581523.232	1.136	
4	381837.210	581522.771	3.811	
5	381836.355	581519.057	1.999	
8	381837.424	581518.804	3.377	
9	381838.203	581522.090	13.307	
S = 19.92mp P = 37.396m				

JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

h/r. 200/15.04.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind încheierea unui contract de suprafață de teren de 19,92 m², adiacentă imobilului situat în Ploiești, strada Democratiei, nr.88, bl.H2, sc.A, ap.1, parter

Potrivit Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local administrează domeniul public și privat și hotărăște cu privire la modul de valorificare a bunurilor.

Conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești număr 430/31.08.2023 suprafața de teren de 19,92 m², adiacentă imobilului situat în strada Democratiei, nr.88, bl.H2, sc.A, ap.1, parter, aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești.

În conformitate cu contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.1616/06.05.2021, doamna Mihai Elena și doamna Radu Aurelia-Elena dețin în proprietate apartamentul situat în Ploiești, strada Democratiei, nr.88, bl.H2, sc.A, ap.1, parter.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 27765/20.11.2023 doamna Mihai Aurelia Elena solicită încheierea unei forme contractuale pentru terenul situat în Ploiești, strada Democratiei, nr.88 adiacent apartamentului nr.1 din blocul H2, sc.A.

Terenul pe care este edificat balconul este înscris în Cartea Funciară nr. 150567 cu nr.cadastral nr. 150567.

Potrivit art.693 alin(1) din Codul Civil, “supercia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficierul dobândește un drept de folosință.

În conformitate cu prevederile art. 694 din Codul Civil „dreptul de superficie se poate constitui pe o perioadă de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînnoit.”

Conform art. 697 alin(1) din Codul Civil „În cazul în care superficie s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficier, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.”

În cadrul sesiunii Comisiei nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale, din data de 19.12.2023, cererea doamnei Mihai Aurelia Elena privind încheierea unei forme contractuale pentru suprafața de teren solicitată, a fost avizată favorabil.

Obiectul contractului de superficie ce va fi încheiat îl va constitui exploatarea terenului în suprafață de 19,92 m², aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, strada Democratiei, nr.88, bl.H2, sc.A, ap.1, pe care se află edificat un balcon.

Urmare deciziei Comisiei nr. 2, a fost lansată comandă către o firmă selectată să presteze servicii de evaluare a bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiești, pentru evaluarea terenului situat în Ploiești, strada Democratiei, nr.88, bl.H2, sc.A, ap.1, în vederea stabilirii cuantumului sumei pentru superficie.

Conform Raportului de evaluare nr.2041/29.11.2023 întocmit de către S.C. Kido Advisors SRL, în baza contractului de prestări servicii nr.30185/08.12.2023, pentru terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, strada Democratiei,

nr.88, bl.H2, sc.A, ap.1, înscris în Cartea Funciară nr.150567, cu număr cadastral 150567, evaluatorul autorizat a propus următoarele valori:

-valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficialiar anuală 431,6678 ≈ 86,8512 euro

Curs valutar BNR euro/lei la data de 21.12.2023- 4,9702 lei/euro

La nivelul anului 2024, valoarea sumei actualizate cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică este 460,20 lei/an.

Având în vedere cele prezentate, supunem analizei și aprobării Consiliului Local al municipiului Ploiești, proiectul de hotărâre privind încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren de 19,92 m², adiacentă imobilului situat în Ploiești, strada Democratiei, nr.88, bl.H2, sc.A, ap.1.

Consilieri:

Marcu Va

Tudor Aurelian-Dumitru

Frusina Nicolae-Vlad

Popa Gheorghe

Andreescu Costel

Vîscan Robert-Ionuț

Ganea Cristian Mihai