

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

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_\_**

**privind încheierea unui contract de suprafață pentru terenurile în suprafață de 4,70 m<sup>2</sup> și în suprafață de 5,00 m<sup>2</sup>, adiacente apartamentului nr. 2 situat în Ploiești, str. Splaiului, nr. 8, bloc 35I2, parter**

**Consiliul Local al Municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Vîscan Robert-Ionuț, Marcu Valentin, Palaș-Alexandru Paul, Sandu Octavian-Andrei, Popa Gheorghe, Tonsciuc Mihai, Neagu Daniel-Puiu, precum și Raportul de specialitate înregistrat sub numărul 79/14.02.2025 la Direcția Gestiune Patrimoniu și la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte sub numărul \_\_\_\_\_, privind încheierea unui contract de suprafață pentru terenurile în suprafață de 4,70 m<sup>2</sup> și în suprafață de 5,00 m<sup>2</sup>, adiacente apartamentului nr. 2 situat în Ploiești, str. Splaiului, nr. 8, bloc 35I2, parter;

Conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 502/22.10.2024, terenurile în suprafață de 4,70 m<sup>2</sup> și suprafață de 5,00 m<sup>2</sup>, adiacente apartamentului nr. 2 situat în Ploiești, str. Splaiului, nr. 8, bloc 35I2, parter, aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiești;

Având în vedere cererea doamnei Moga Georgiana, înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.19179/15.09.2023, completată în data de 22.02.2024;

Luând în considerare procesul verbal din data de 14.02.2025, precum și avizul din data de 14.02.2025 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.2598/04.01.2025, întocmit de către SC KIDO ADVISORS SRL, pentru terenurile în suprafață de 4,70 m<sup>2</sup> și în suprafață de 5,00 m<sup>2</sup>, adiacente apartamentului nr. 2 situat în Ploiești, str. Splaiului, nr. 8, bloc 35I2, parter, care constituie Anexa nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Stabilește valoarea sumei datorate pentru terenul în suprafață de 4,70 m<sup>2</sup>, număr cadastral 152713, Carte Funciară nr. 152713 și terenul în suprafață de 5,00 m<sup>2</sup>, număr cadastral 152711, Carte Funciară nr. 152711, ce aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiești, adiacente apartamentului nr. 2 situat în Ploiești, str. Splaiului, nr. 8, bloc 35I2, parter, la suma de 659,62 lei/an (actualizată la nivelul anului 2025 cu indicii de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică).

**Art.3** Aprobă încheierea unui contract de suprafață între Municipiul Ploiești și domnul Moga Constantin-Cătălin și doamna Moga Georgiana pentru folosința terenului în suprafață de 4,70 m<sup>2</sup>, număr cadastral 152713, Carte Funciară nr. 152713, identificat

conform planului de amplasament și delimitare, care constituie Anexa nr.2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre și pentru folosința terenului în suprafață de 5,00 m<sup>2</sup>, număr cadastral 152711, Carte Funciară nr. 152711, identificat conform planului de amplasament și delimitare, care constituie Anexa nr.3, 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) Domnul Moga Constantin-Cătălin și doamna Moga Georgiana vor achita Municipiului Ploiești, integral, până la semnarea contractului de suprafață, suma de 627,61 lei, sumă datorată pentru ocuparea fără forme legale în anul 2024 a terenurilor în suprafață de 4,70 m<sup>2</sup> și în suprafață de 5,00 m<sup>2</sup>, adiacente apartamentului nr. 2 situat în Ploiești, str. Splaiului, nr. 8, bloc 35I2, parter;

c) Domnul Moga Constantin-Cătălin și doamna Moga Georgiana vor achita contravaloarea folosinței suprafețelor de teren în sumă de 659,62 lei/an, pe toată durata contractului de suprafață. Suma se va actualiza anual cu indicii de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică;

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

e) Domnul Moga Constantin-Cătălin și doamna Moga Georgiana au obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului și cele ocazionate cu perfectarea contractului de suprafață;

f) În cazul nerespectării condițiilor prevăzute la art.3, lit. b) și lit. e), contractul de suprafață nu se va încheia și prevederile prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea.

**Art.4** Direcția Gestire 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 domnului Moga Constantin-Cătălin și doamnei Moga Georgiana prevederile prezentei hotărâri.

**Data în Ploiești, astăzi , \_\_\_\_\_**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ**  
**Secretar General,**  
**Mihaela Lucia CONSTANTIN**



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

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2598/04.01.2025

# RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

**Teren intravilan in suprafata de 4.70 mp situat in Loc. Ploiesti, Str Splaiului nr 8, bloc 35I2, parter, apart 2, jud. Prahova si Teren intravilan in suprafata de 5,00 mp situat in Loc. Ploiesti, Str Splaiului nr 8, bloc 35I2, parter, apart 2, jud. Prahova**



**PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI**

**CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI**

**UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI**

**05.12.2024**

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 EVALUĂRII

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

- Teren intravilan în suprafața de 4,70 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Splaiului nr 8, bloc 35I2, parter, apart 2, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 152713 a loc. Ploiesti, având nr cad 152713.
- Teren intravilan în suprafața de 5,00 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Splaiului nr 8, bloc 35I2, parter, apart 2, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 152711 a loc. Ploiesti, având nr cad 152711.

**Observatii:** Evaluatorul nu a avut la dispoziție un Certificat de urbanism pentru informare. Evaluarea se realizează în ipoteza terenului neafectat de restricții de construire.

Lotul de teren are forma dreptunghiulară. Accesul la imobil se face din drum public- Str Splaiului, la care are un front stradal de 1.20 ml- nr cad 152711, respectiv un front stradal de 1.20 ml- nr cad 152713.

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

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piață- **MUNICIPIUL PLOIESTI (în calitate de utilizator desemnat), în vederea stabilirii suprafeței, în baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.**

Conform prevederilor art. 697 din Codul Civil, „titularul dreptului de suprafață datorează, sub forma 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 urma analizei în detaliu a pieței imobiliare din municipiul Ploiesti, s-a constatat că piața terenurilor de închiriat se află în fază incipientă, ceea ce duce la o imposibilitate de estimare a ratei de capitalizare pentru terenuri, rata necesară în estimarea valorii redevenței.

Astfel, pentru a estima valoarea redevenței (suprafeței), s-a făcut similitudinea între aceasta și redevența pentru concesiune, ambele fiind de fapt sumă ce se va plăti pentru utilizarea terenului, ținându-se seama de natura terenului, de destinația construcției de pe teren, de zona în care se află terenul, și de alți factori care ar avea influența asupra valorii terenului.

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
152713	7.602,52	1.527,50	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
152711	8.087,79	1.625,00	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
152713	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	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
152711	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

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:

**Valoarea de piata – nr cad 152713= 1.527,50 euro, respectiv 7.602,52 lei**

**Valoarea de piata – nr cad 152711= 1.625,00 euro, respectiv 8.087,79 lei**

**Valoarea redeventei – nr cad 152713- este de 61,10 euro/ an, echivalent a aprox 304,10 lei/an.**

**Valoarea redeventei – nr cad 152711- este de 65,00 euro/ an, echivalent a aprox 323,51 lei/an.**

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

la cursul valutar de 4,9771 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 05.12.2024.

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 refera la teren in stadiul existent la data evaluarii, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale amplasamentului
- Dat fiind scopul evaluării si tipul proprietatii, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piata, bazandu-se pe informatii de piata;
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in 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 in vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate in acest sens;
- Valoarea estimata in valuta este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului valutar) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este neaparat liniara;
- Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliara: teren intravilan;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare asa cum se prezinta la data evaluarii;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea estimata nu reprezinta o valoare de asigurare;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele de evaluare, recomandarile și metodologia de lucru promovate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România.

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL



**IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI****CERTIFICARE**

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmatiile susținute si prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte si 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 preofesional.
- 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 părținitori 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 stimulent 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 2024





---

CUPRINS

---

<b>1</b>	<b>SINTEZA EVALUARII .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....</b>	<b>8</b>
2.1	Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare	8
2.2	Scopul evaluarii	8
2.3	Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate	8
2.4	Tipul valorii si moneda raportului	9
2.5	Data evaluarii si amploarea investigatiei	9
2.6	Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	9
2.7	Natura si sursa informatiilor utilizate	10
2.8	Ipoteze si Ipoteze speciale	10
2.8.1	Ipoteze.....	10
2.9	Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare	12
<b>3</b>	<b>PREZENTAREA DATELOR .....</b>	<b>13</b>
3.1	Identificarea proprietatii. Situatia juridica	13
3.2	Descrierea amplasamentului si a constructiilor	14
3.3	Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).	15
<b>4</b>	<b>ANALIZA DATELOR. CONCLUZII.....</b>	<b>17</b>
4.1	Cea mai buna utilizare (CMBU)	17
4.2	Date privind modul de realizare a evaluarii	17
4.3	Abordarea prin piata	18
4.4	Metoda extractiei	23
4.5	Metoda alocarii	23
4.6	Metoda reziduala	24
4.7	Metoda capitalizarii rentei funciare	24
4.8	Analiza parcelarii si dezvoltarii	24
4.9	Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	24

## 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 a concesiunii, 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 suprafața de 4,70 mp, cu categoria de folosința curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Splaiului nr 8, bloc 35I2, parter, apart 2, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 152713 a loc. Ploiesti, având nr cad 152713.
- Teren intravilan în suprafața de 5,00 mp, cu categoria de folosința curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Splaiului nr 8, bloc 35I2, parter, apart 2, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 152711 a loc. Ploiesti, având nr cad 152711.

**Observatii:** Evaluatorul nu a avut la dispoziție un **Certificat de urbanism pentru informare**. Evaluarea se realizează în ipoteza terenului neafectat de restricții de construire.

Lotul de teren are forma dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Splaiului, la care are un front stradal de 1.20 ml- nr cad 152711, respectiv un front stradal de 1.20 ml- nr cad 152713.

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

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piață- **MUNICIPIUL PLOIESTI (în calitate de utilizator desemnat)**, în vederea stabilirii suprafeței, în baza **Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023**.

Conform prevederilor art. 697 din Codul Civil, „titularul dreptului de suprafață datorează, sub forma 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 urma analizării în detaliu a pieței imobiliare din municipiul Ploiesti, s-a constatat că piața terenurilor de închiriat se află în fază incipientă, ceea ce duce la o imposibilitate de estimare a ratei de capitalizare pentru terenuri, rata necesară în estimarea valorii redevenței.

Astfel, pentru a estima valoarea redevenței (suprafeței), s-a făcut similitudinea între aceasta și redevența pentru concesiune, ambele fiind de fapt suma ce se va plăti pentru utilizarea terenului, ținându-se seama de natura terenului, de destinația construcției de pe teren, de zona în care se află terenul, și de alți factori care ar

avea influența asupra valorii terenului.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și marketabil, aparținând **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, așa 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 în ipoteza că dreptul de proprietate nu este grevat de sarcini.

Valoarea estimată se referă la întreaga proprietate descrisă mai sus, așa cum se prezintă la data evaluării, în ipotezele și condițiile exprimate în cadrul raportului de evaluare.

#### 2.4 Tipul valorii și moneda raportului

Tipul valorii estimate în raportul de evaluare prezent este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR (2022).

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EUR.

#### 2.5 Data evaluării și amploarea investigației

Data la care se aplică opinia asupra valorii este data evaluării de **05.12.2024**.

La baza întocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **05.12.2024**, 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 **05.12.2024** 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 partile 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 2022.

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 partile 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 își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

## 2.8 Ipoteze și Ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și 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 bazează 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 că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în 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 pot 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 măsuratori 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 pareri, 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 aersire) 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 distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție 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: Evaluatorul nu a avut la dispozitie un Certificat de urbanism pentru informare. Evaluarea se realizeaza in ipoteza terenului neafectat de restrictii de construire.**

## **2.9 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare**

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris in prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele mentionate, atrage dupa sine încetarea obligațiilor contractuale.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client si proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați in cadrul raportului. Raportul este confidențial, strict pentru client si 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 4,70 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Splaiului nr 8, bloc 35I2, parter, apart 2, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 152713 a loc. Ploiesti, avand nr cad 152713.
- Teren intravilan în suprafata de 5,00 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Splaiului nr 8, bloc 35I2, parter, apart 2, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 152711 a loc. Ploiesti, avand nr cad 152711.

**Observatii: Evaluatorul nu a avut la dispozitie un Certificat de urbanism pentru informare. Evaluarea se realizeaza in ipoteza terenului neafectat de restrictii de construire.**

Lotul de teren are forma dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Splaiului, la care are un front stradal de 1.20 ml- nr cad 152711, respectiv un front stradal de 1.20 ml- nr cad 152713.

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- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat), in vederea stabilirii superficiei, in baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.**

Conform prevederilor art. 697 din Codul Civil, „titularul dreptului de superficie datoreaza, sub forma de rate lunare, o suma egala cu chiria stabilita pe piata libera, tinand seama de natura terenului, de destinatia constructiei in cazul in care aceasta exista, de zona in care se afla terenul, precum si de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosintei.”

In urma analizei in detaliu a pietei imobiliare din municipiul Ploiesti, s-a constatat ca piata terenurilor de inchiriat se afla in faza incipienta, ceea ce duce la o imposibilitate de estimare a ratei de capitalizare pentru terenuri, rata necesara in estimarea valorii redeventei.

Astfel, pentru a estima valoarea redeventei (superficiei), s-a facut similitudinea intre aceasta si redeventa pentru concesiune, ambele fiind de fapt suma ce se va plati pentru utilizarea terenului, tinandu-se seama de natura terenului, de destinatia constructiei de pe teren, de zona in care se afla terenul, si de alti factori care ar avea influenta asupra valorii terenului.

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 carte funciara pentru informare cu nr cerere 188075/04.12.2024;
- Extras de carte funciara pentru informare cu nr cerere 188091/04.12.2024;
- Hotararea nr 502/22.10.2024
- Extras de plan cadastral
- 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, pe Str Splaiului, in cartierul Gheorghe Doja.

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

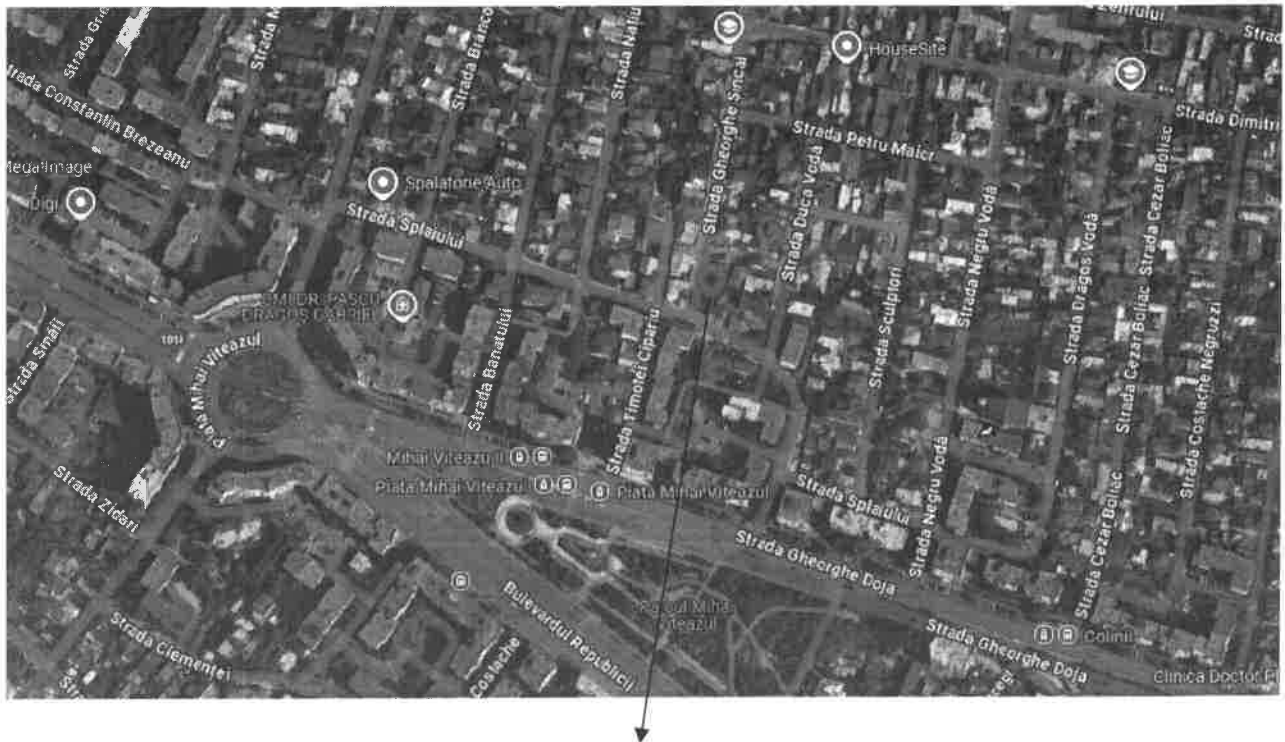
Amplasamentul se invecineaza cu blocuri de locuinte.

Accesul la imobil se realizeaza din drum asfaltat- Str Splaiului, la care are un front stradal de 1.20 ml.

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

Topografia terenului este plana. Lotul de teren are forma dreptunghiulara.

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

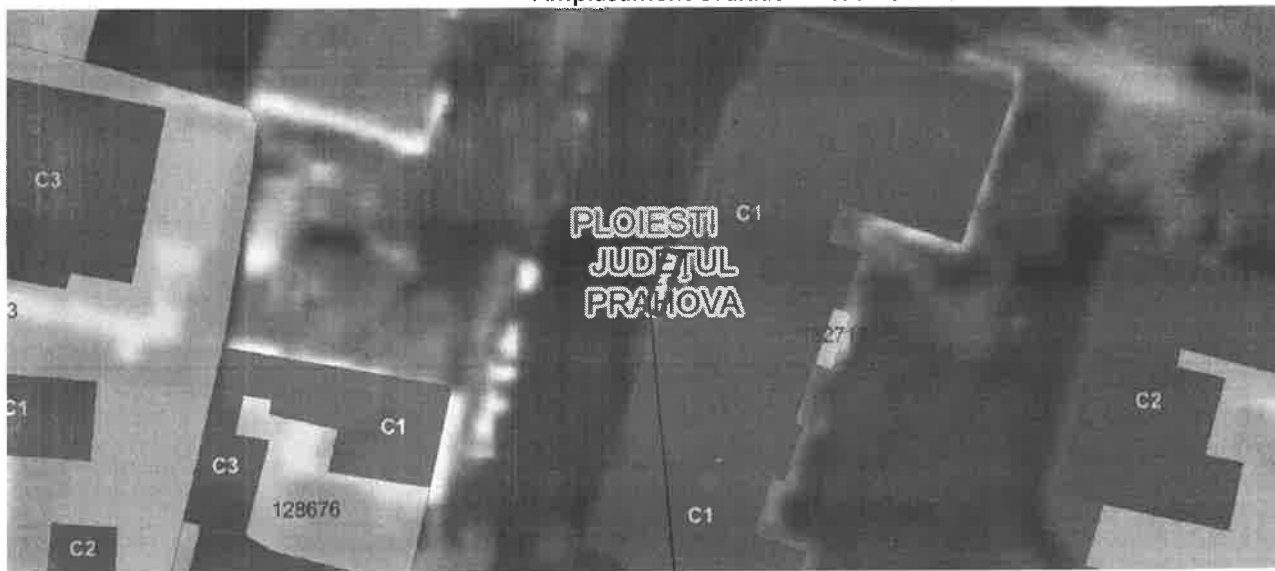


Amplasament evaluat





Amplasament evaluat- nr cad 152713



Amplasament evaluat- nr cad 152711

### 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 influență asupra pretului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la aceeași piață. Dacă din context nu rezultă în mod clar altceva, referințele la piața din SEV vizează piața pe care se schimbă în mod normal activul sau datoria supuse evaluării, la data evaluării.

Piața specifică tipului de proprietate analizată este piața terenurilor intravilane din Localitatea Ploiești, județul Prahova. Analiza datelor culese din aria de piață definită la (2.2) a presupus examinarea cererii și ofertei pentru proprietăți similare celei evaluate.

#### **Analiza ofertei**

sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de terenuri cu destinația de terenuri pentru construcții rezidențiale este în creștere, atât pentru terenuri cu suprafețe mari cât și pentru terenuri cu suprafețe mai mici.

Conform cercetării de piață întreprinse de către evaluator, am observat că terenurile similare ca localizare sunt oferite spre vânzare la prețuri cuprinse în intervalul 350 - 394 euro/mp, în funcție de suprafața, deschidere, localizare.

#### **Analiza cererii**

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

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

În zona analizată cererea de terenuri vine din partea persoanelor fizice care doresc construcția unei locuințe. În general cererea de terenuri în zona este medie cu tendința de ușoară creștere etc.

#### **Echilibrul pieței**

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și oferta și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruste ale cererii sau asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimează cel mai probabil preț de piață, trebuie să reflecte condițiile de pe piață relevante, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă 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 Ghidul 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 asemanările 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 zonarea.

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

Această abordare a fost aplicată.

Comparabilele folosite sunt următoarele:

Comparabila 1:

Suprafața teren = 353 mp



### Teren intravilan de vânzare, zona Republicii, 353 mp

**134.140 EUR**  
PREȚ negociabil

ID OFERTĂ: **MSH5046TA**

SUNA

CERE DETALII

#### Caracteristici

Suprafața teren:	353 mp	Categorie:	Intravilan
Front strădal:	26.7 m	Construcție pe teren:	-
Nr. Fronturi:	2	Suprafața construită:	-
Tip teren:	Construcții		

#### Utilități

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

#### Alte informații

Alte caracteristici: Construcție demolabilă, La sosea, Acces auto, Teren împrejmuit

Detalii zonă: Străzi asfaltate, Iluminat strădal, Mijloace de transport

Mentiuți: Suprafețele și planurile afișate pe site sunt cu titlu orientativ.

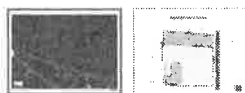
Pot apărea mici diferențe în realitate.

Localizare



<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-republicii-353-mp-msh5046ta>

## Comparabila 2:



## Localizare



<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-ultracentral-508-mp-msh7918vm>

**Teren intravilan de vanzare, zona Ultracentral, 508 mp****200.000 EUR**ID OFERTA: **MSH7918VM**

SUNA

CERE DETALII

**Caracteristici**

Suprafata teren:	508 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	22.93 m	Constructie pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	124.58 mp
Tip teren:	Constructii		

**Utilitati**

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

**Alte informatii**

Alte caracteristici: Constructie demolabila, Acces auto, Teren imprejmuit

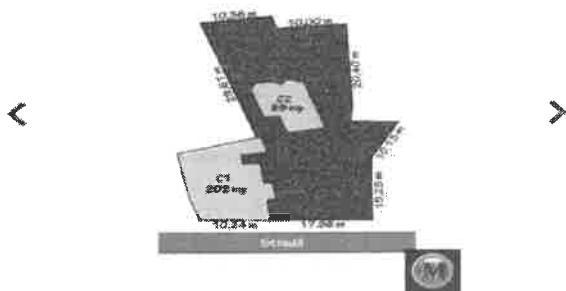
Detalii zona: Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport

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

Pot aparea mici diferente in realitate.

## Comparabila 3:

Suprafata teren = 1063 mp



## Localizare



<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-ultracentral-1063-mp-x2l813023>

**Teren intravilan de vanzare, zona Ultracentral, 1063 mp****350 EUR/mp**ID OFERTA: **X2L813023**

SUNA

CERE DETALII

**Caracteristici**

Suprafata teren:	1063 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	28.2 m	Constructie pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	200 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

Destinatie: rezidential

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

Pot aparea mici diferente in realitate.

Nr cad 152713

Grila de calcul este urmatoarea:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		134,140	200,000	372,050
Suprafata- m²	4.70	353	508	1,063
Pret oferta €/m²		380	394	350
Ajustare pentru negociere		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		38	39	35
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 10%		
<b>Pret ajustat</b>		<b>342</b>	<b>354</b>	<b>315</b>
<b>Drept de proprietate</b>	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		342.0	354.3	315.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
<b>Conditii de finantare</b>	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		342	354	315
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		
<b>Conditii de vanzare</b>	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		342	354	315
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
<b>Conditii de piata</b>	Dec-24	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.		
<b>Pret ajustat</b>		<b>342</b>	<b>354</b>	<b>315</b>
<b>Localizare</b>	Loc. Ploiesti, Str Splaiului nr 8, bloc 3512, parter, apart 2, jud. Prahova	Ploiesti- zona Republicii	Ploiesti- zona ultracentrala	Ploiesti- zona ultracentrala
Ajustare		0%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		0.00	-35.43	-31.50
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare negativa comparabilelor 2 si 3 pentru diferenta de localizare.		
<b>Acces/ Vizibilitate</b>	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.		
<b>Utilizare</b>	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.		
<b>Deschidere</b>	1.20	27	23	28
procentul laturilor	0.31	2.02	1.04	0.75
Ajustare		-15%	-5%	-3%
Valoarea ajustare		-51.30	-17.72	-9.45
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de deschidere/ procentul laturilor.		

<b>Utilitati</b>	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Retea de gaze	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m <sup>2</sup>		0	0	0
Retea de apa	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m <sup>2</sup>		0	0	0
Retea electrica	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m <sup>2</sup>		0	0	0
Retea de canalizare	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m <sup>2</sup>		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
<b>Suprafata</b>	4.70	353	508	1,063
Ajustare		5%	5%	10%
Valoarea ajustare		17.10	17.72	31.50
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilelor pentru diferenta de suprafata. Din analiza de piata reiese ca terenurile cu suprafete mai mari se tranzactioneaza la preturi mai mici.			
<b>Alte ajustari</b>	liber	constructie demolabila	constructie demolabila	constructie demolabila
Ajustare		5%	5%	5%
Valoarea ajustare		17.10	17.72	15.75
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare pozitiva de 5% comparabilelor, deoarece se vand cu constructii demolabile.			
		da	da	da
Ajustare neta		-17	-18	6
		-5%	-5%	2%
ajustare bruta		85.50	88.58	88.20
		22.50%	25.00%	28.00%
<b>Pret ajustat</b>		<b>325</b>	<b>337</b>	<b>321</b>
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	<b>325.00</b>	<b>1,617.56</b>		
Valoare teren	<b>1,527.50</b>	<b>7,602.52</b>		
Curs Euro	4.9771	3		

Nr cad 152711

Grila de calcul este urmatoarea:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		134,140	200,000	372,050
Suprafata- m²	5.00	363	508	1,063
Pret oferta €/m²		380	394	350
Ajustare pentru negociere		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		38	39	35
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 10%		
<b>Pret ajustat</b>		<b>342</b>	<b>354</b>	<b>315</b>
<b>Drept de proprietate</b>	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		342.0	354.3	315.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
<b>Conditii de finantare</b>	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		342	354	315
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		
<b>Conditii de vanzare</b>	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		342	354	315
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
<b>Conditii de piata</b>	Dec-24	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.		
<b>Pret ajustat</b>		<b>342</b>	<b>354</b>	<b>315</b>
<b>Localizare</b>	Loc. Ploiesti, Str Splaiului nr 8, bloc 3512, parter, apart 2, jud. Prahova	Ploiesti- zona Republicii	Ploiesti- zona ultracentrala	Ploiesti- zona ultracentrala
Ajustare		0%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		0.00	-35.43	-31.50
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare negativa comparabilelor 2 si 3 pentru diferenta de localizare.		
<b>Acces/ Vizibilitate</b>	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.		
<b>Utilizare</b>	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.		
<b>Deschidere</b>	1.20	27	23	28
procentul laturilor	0.29	2.02	1.04	0.75
Ajustare		-15%	-5%	-3%
Valoarea ajustare		-51.30	-17.72	-9.45
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de deschidere/ procentul laturilor.		



<i>Utilitati</i>	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Retea de gaze	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m <sup>2</sup>		0	0	0
Retea de apa	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m <sup>2</sup>		0	0	0
Retea electrica	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m <sup>2</sup>		0	0	0
Retea de canalizare	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m <sup>2</sup>		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
<b>Suprafata</b>	5.00	353	508	1,063
Ajustare		5%	5%	10%
Valoarea ajustare		17.10	17.72	31.50
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilelor pentru diferenta de suprafata. Din analiza de piata reiese ca terenurile cu suprafete mai mari se tranzactioneaza la preturi mai mici.			
<b>Alte ajustari</b>	liber	constructie demolabila	constructie demolabila	constructie demolabila
Ajustare		5%	5%	5%
Valoarea ajustare		17.10	17.72	15.75
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare pozitiva de 5% comparabilelor, deoarece se vand cu constructii demolabile.			
		da	da	da
Ajustare neta		-17	-18	6
		-5%	-5%	2%
ajustare bruta		85.50	88.58	88.20
		22.50%	25.00%	28.00%
<b>Pret ajustat</b>		<b>325</b>	<b>337</b>	<b>321</b>
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	<b>325.00</b>	<b>1,617.56</b>		
Valoare teren	<b>1,625.00</b>	<b>8,087.79</b>		
Curs Euro	4.9771	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
152713	7.602,52	1.527,50	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
152711	8.087,79	1.625,00	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
152713	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	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
152711	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	euró
152713	7.602,52	1.527,50
152711	8.087,79	1.625,00

Valorile nu contin TVA

Valoarea redeventei – nr cad 152713- este de 61,10 euro/ an, echivalent a aprox 304,10 lei/an.

Valoarea redeventei – nr cad 152711- este de 65,00 euro/ an, echivalent a aprox 323,51 lei/an.

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

la cursul valutar de 4,9771 RON/EUR, valabil pentru data de referința a evaluării, 05.12.2024.

**ANEXA 1: METODOLOGIE PENTRU STABILIREA REDEVENTEI ANUALE A SUPERFICIEI:**

Conform prevederilor art. 697 din Codul Civil, „titularul dreptului de suprafață 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 urma analizei în detaliu a pieței imobiliare din municipiul Ploiești, s-a constatat că piața terenurilor de închiriat se află în fază incipientă, ceea ce duce la o imposibilitate de estimare a ratei de capitalizare pentru terenuri, rata necesară în estimarea valorii redevenței.

Astfel, pentru a estima valoarea redevenței (suprafeței), s-a făcut similitudinea între aceasta și redevența pentru concesiune, ambele fiind de fapt sumă ce se va plăti pentru utilizarea terenului, ținându-se seama de natura terenului, de destinația construcției de pe teren, de zona în care se află terenul, și de alți factori care ar avea influența asupra valorii terenului.

Redevența reprezintă 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 în conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilită de către consiliile locale, consiliile județene, respectiv de Consiliul General al Municipiului București, în funcție de prevederile documentațiilor de urbanism și de natura construcției”, iar potrivit art. 17 din aceeași lege “Limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.

**Nr cad 152713**

Valoare de piață/ 25 ani= Redevența anuală

1.527,50 euro/ 25= 61.10 euro/ an

Astfel,

**Valoarea redevenței este de 61.10 euro/ an, echivalent a aprox 304,10 lei/an.**

**Nr cad 152711**

Valoare de piață/ 25 ani= Redevența anuală

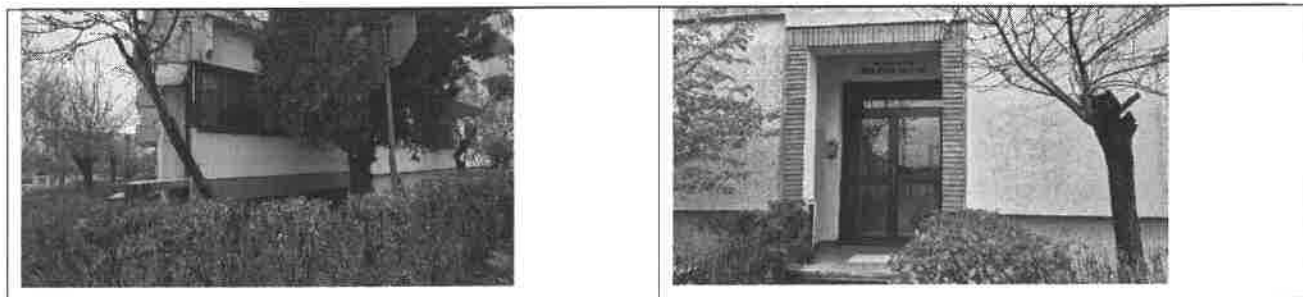
1.625,00 euro/ 25= 65,00 euro/ an

Astfel,

**Valoarea redevenței este de 65,00 euro/ an, echivalent a aprox 323,51 lei/an.**

## ANEXA 2: Fotografii





## ANEXA 3: Documente

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

**HOTĂRÂREA NR. 502**

**privind înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilelor terenuri situate în Ploiești, str. Splaiului, nr. 8, bl. 3512 adiacente apartamentului nr. 2, din bl. 3512, parter**

**Consiliul Local al municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare nr. 568/15.10.2024 al domnilor consilieri locali Valentin Marcu, Aurelian-Dumitru Tudor, Gheorghe Popa, Costel Andreescu și Cristian-Mihai Ganea și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr.356/11.10.2024 la Direcția Gestiune Patrimoniu și sub nr. 1461/15.10.2024 la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte referitor la înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilelor - terenuri situate în Ploiești, str. Splaiului, nr. 8, adiacente apartamentului nr. 2, din bl. 3512, parter;

Având în vedere Avizul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale, încheiat în data de 11.10.2024;

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

În conformitate cu prevederile Hotărârii nr. 25/14.03.1997 a Consiliului Local al municipiului Ploiești;

Văzând Procesul Verbal din data de 10.09.2024 al Comisiei speciale de inventariere desemnată prin Dispoziția nr. 971/11.03.2020 a Primarului municipiului Ploiești, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu Ordinul nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, 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 imobilelor-terenuri în suprafață de 4,7 mp și 5,0 mp, adiacente apartamentului nr. 2, situat în Ploiești, str.



Splaiului, nr. 8, bl. 3512, parter, identificate conform Anexei nr. 1, Anexei nr. 2 și Anexei nr. 3 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** Direcția Gestiune Patrimoniu va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

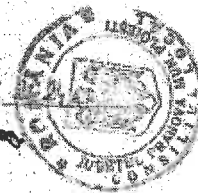
**Art. 3** Direcția Administrație Publică, Juridic - Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință celor interesați, prevederile prezentei hotărâri.

**Dată în Ploiești astăzi, 22 octombrie 2024**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Radu-Alexandru SIMIONESCU**

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

Anexa nr.1 la H.C.L. nr. 502/



Terenul ce se înscrie în domeniul privat al municipiului Ploiești

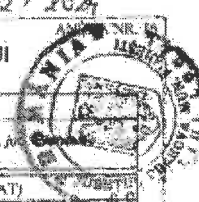
Nr. crt.	Adresă imobil	Destinația imobilului	Suprafața (m.p.)
1	Ploiești, Str. Splaiului, nr.8, bl. 3512,	Teren adiacent apartamentului nr.2 din blocul 3512	Suprafață = 4,7 m.p.
2	Ploiești, Str. Splaiului, nr.8, bl. 3512,	Teren adiacent apartamentului nr.2 din blocul 3512	Suprafață = 5,0 m.p.

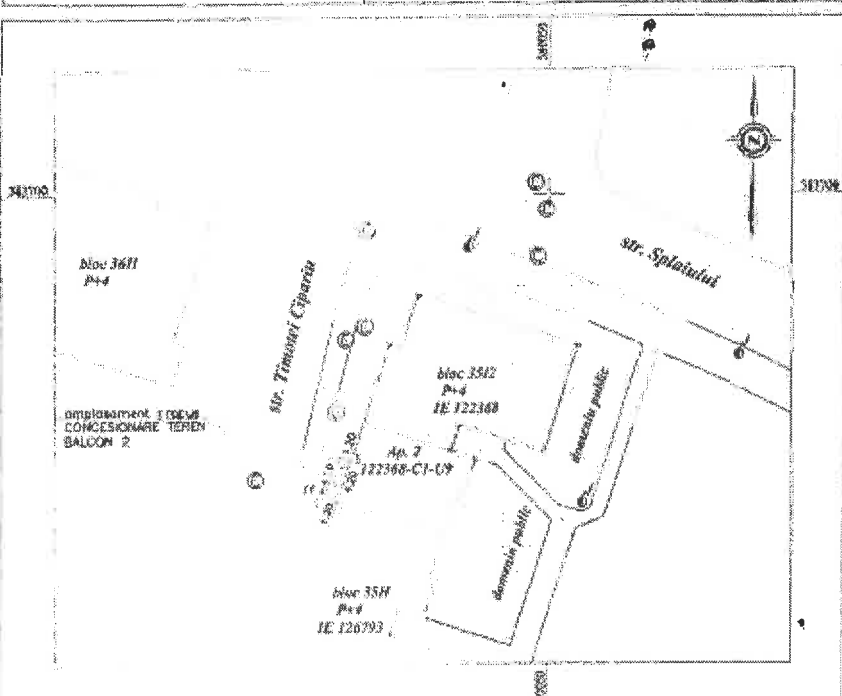
Director Executiv,  
Carmen Daniela BUCURDirector Executiv Adjunct,  
Amedeo Florin TABÎRCĂȘef S.I.E.B.,  
Gabriela MÎNDRUȚIUȘef S.P.V.P.A.A.E.,  
Elena GUȚUÎntocmit: Consilier S.I.E.B. - Alina Mel-Rosu  
Consilier S.P.V.P.A.A.E. - Ioneța Dux

IMEXA NR. 2 LA PLOIESTI 2024

### PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI scara 1 : 500 (intravilan)

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
	5 mp.	mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr. 8, bloc 35/2, ap. 2
Nr. Carte Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
		PLOIESTI





#### A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. lot	Catégorie de folosinta	Suprafata (mp.)	Observatii
1	Cc	5	teren intravilan, in suprafata de 5.0 mp. aferent balconului 2, adiacent apartamentului, situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr. 8, bloc 35/2, ap. 2.
<b>Total</b>		<b>5</b>	

#### B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatie	Suprafata construita (a sol) (mp.)
<b>Total</b>		

Suprafata totala masurata a imobilului: S=5 mp.

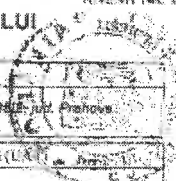
<p>Executant: DRAGOMIR TRAIAN</p> <p>Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea informatiilor documentatiei cadastrale si a acestora cu realitatea din teren</p> <p>Semnatura si stampila</p> <p>Data: ianuarie 2024</p>	<p>Inspector:</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrare si atribuirea numarului cadastral</p> <p>Semnatura si parafa</p> <p>Data:</p> <p>Stampila BGPI</p>
---	---

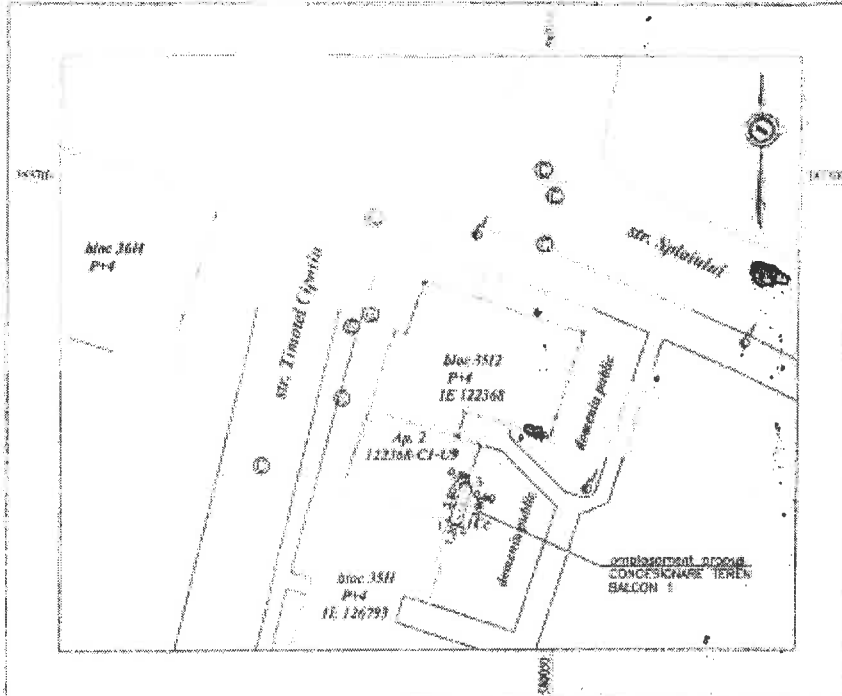
ANEXA NR. 3 / A P.L.L. 352/2024

ANEXA NR. 10

### PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI scara 1 : 500 (infravilan)

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
	5 mp	mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr. 8, bloc 3512, jud. Prahova
Nr. Carte Funciara		Partea Administrativ-Teritoriala (L.A.T.)
		PLOIESTI





**A. DATE REFERITOARE LA TEREN**


Nr. cartea	Categorie de folosinta	Suprafata (mp.)	Observatii
1	CC	5	teren intravilan, in suprafata de 4.7 mp atenuat balconului 1, adiacent apartamentului, situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr. 8, bloc 3512, ap. 2.
Total		5	Parter

**B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII**

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp.)
Total		

Suprafata totala masurata a imobilului: S=5 mp.

<p>Executant: <b>DAN SCARU TRAIAN</b></p> <p>Confirm executarea masurarii terenului, corectitudinea inregistrarii documentelor cadastrale si a responsabilitatii acestora cu realitatea din teren</p> <p>Semnatura si stampila</p> <p>Data: ianuarie 2024</p>	<p>Inspector:</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si atribuirea numerului cadastral</p> <p>Semnatura si parafa</p> <p>Data:</p> <p>Stampila BCPI</p>
---	---





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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 152713 Ploiești

Nr. cerere	188075
Zila	04
Luna	12
Anul	2024
Cod verificare 10018384455	

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Splaiului, Nr. 8, Bl. 3512, Ap. 2, Jud. Prahova

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	152713	5	Teren neîmprejmuit. Teren intrav., în suprafața din măsuratori de 4,7 mp, aferent balconului 1, adiacent apartamentului, situat în mun. Ploiești, str. Splaiului, nr. 8, bloc 3512, ap. 2. Partea:

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

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
188075 / 04/12/2024	
Act Administrativ nr. 502, din 22/10/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI:	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobândit prin Lege, cota actuala 1/1
11 MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF-2844855	

#### C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 152713 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

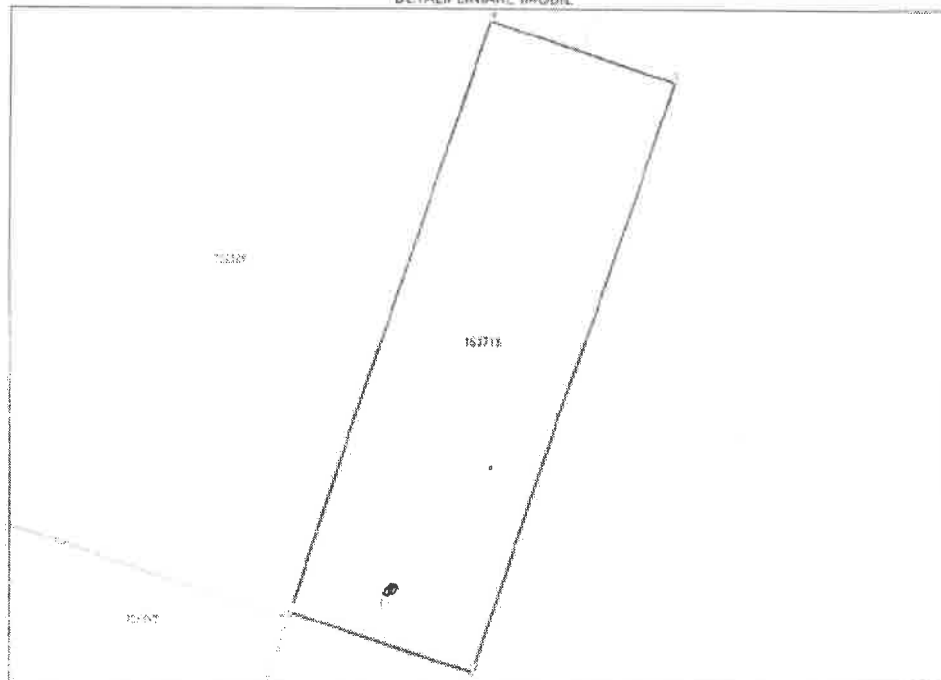
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
152713	5	teren intrav., în suprafața din măsuratori de 4.7 mp. aferent balconului 1, adiacent apartamentului, situat în mun. Ploiești, str. Splaiului, nr. 8, bloc 3512, ap. 2, Parter.

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafață (mp)	Tarla	Porceia	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	5	-	-	-	teren intrav., în suprafața din măsuratori de 4.7 mp. aferent balconului 1, adiacent apartamentului, situat în mun. Ploiești, str. Splaiului, nr. 8, bloc 3512, ap. 2, Parter.

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.2
2	3	3.9
3	4	1.2
4	1	3.9

Carte Funciară Nr. 152713 Comuna/Drag/Municipiu: Ploiești

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

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

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

S-a achitat: tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,  
12-12-2024

Asistent Registrator,  
IONICA BAICU

Referent,

Data eliberării,  


(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 152713 / UAT Ploiești

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

PLOIESTI, Str. Unirii nr. 2, Cod postal 100043, Tel: (0244) 51 95 69, Fax: (0244) 59 22 95

Înscrisere	100075
Ziua	04
Luna	02
Anul	2024

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară  
pentru  
Imobil număr cadastral 152713 / UAT Ploiești****TEREN** Intravilan

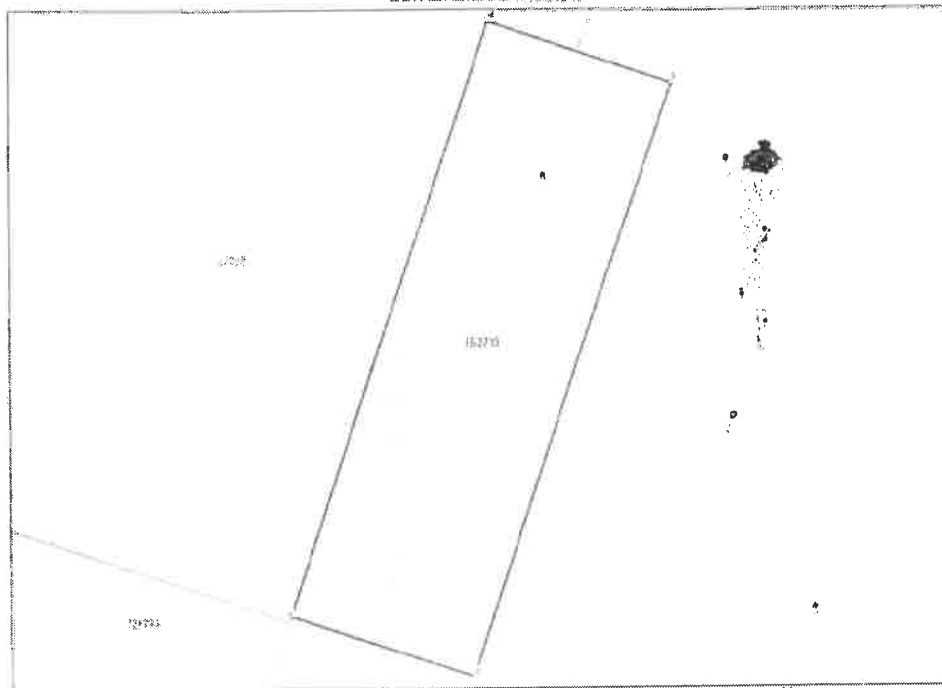
Adresa: Loc. Ploiești, Str. Splaiului, Nr. 8, Bl. 3512, Ap. 2, Jud. Prahova

Comuna/Oras/Municipiul: Ploiești

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
152713	5	Teren intravilan, în suprafața din măsuratori de 4,7 mp, aferent balconului 1, adiacent apartamentului, situat în mun. Ploiești, str. Splaiului, nr. 8, bloc 3512, ap. 2, Parter.

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

## DETALII LINIARE IMOBIL





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 152713 / UAT Ploiești

Incadrare în zonă  
scara 1:500



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 152713 / UAT Ploiesti

## Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosinta	Intra-tilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Observatii / Referinta
1	curti construite	DA	5			Teren intrav., in suprafata din masuratori de 4,7 mp. aferent balconului 1, adiacent apartamentului, situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr. 8, bloc 3512, et. 2, Parter.
TOTAL:			5			

## Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatia juridica	Observatii / Referinta
Imobilul nu are in componenta constructii					

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.2
2	3	3.9
3	4	1.2
4	1	3.9

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

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 05-12-2024

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

Consilier/Inspector de specialitate,

MIHAELA CORBU

ANEXA NR. 1

### PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1 : 500 (intravilan)

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
152713	5 mp.	mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr. 8, bloc 35/2, jud. Prahova
Nr. Carte Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
		PLOIESTI

#### A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp.)	Mentii
1	Ce	5	teren intrav., in suprafata din masuratori de 4,7 mp. aferent balconului 1, adiacent apartamentului, situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr. 8, bloc 35/2, ap. 2, Parter.
	total	5	

#### B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatie	Suprafata constructa la sol (mp.)
Total		

Suprafata totala masurata a imobilului: S=5 mp.

<p><b>Executant: DRAGOMIR TRAIAN</b></p> <p>Contine planul de amplasament la teren, anexa la planul de amplasament la teren, anexa la planul de amplasament la teren, anexa la planul de amplasament la teren.</p> <p>Semnatura si stampila Data: 10.11.2024</p> <p style="text-align: right;"><b>Traian Dragomir</b></p>	<p><b>Inspector:</b></p> <p>Contine planul de amplasament la teren, anexa la planul de amplasament la teren, anexa la planul de amplasament la teren, anexa la planul de amplasament la teren.</p> <p>Semnatura si parava Data:</p> <p style="text-align: right;"><b>MPache Corbu</b></p> <p>Stampila DGPI</p>
---	--



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 152711 Ploiești

Nr. cerere	188091
Ziua	04
Luna	12
Anul	2024
Cod verificare 100153167100	

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Splaiului, Nr. 8, Bl. 3512, Jud. Prahova

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	152711		5	Teren neîmprejmuit. Teren intrav. în suprafața din măsuratori 5,0 mp. aferent balconului 2, adiacent apartamentului, situat la mun. Ploiești, str. Splaiului, nr. 8, bloc 3512, ap. 2, Parter.

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

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
188091 / 04/12/2024	
Act Administrativ nr. 502, din 22/10/2024 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI.	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobândit prin Lege cota actuala 1/1	
1) MUNICIPIUL PLOIESTI. CIF:2844855	

#### C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 152711 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiești

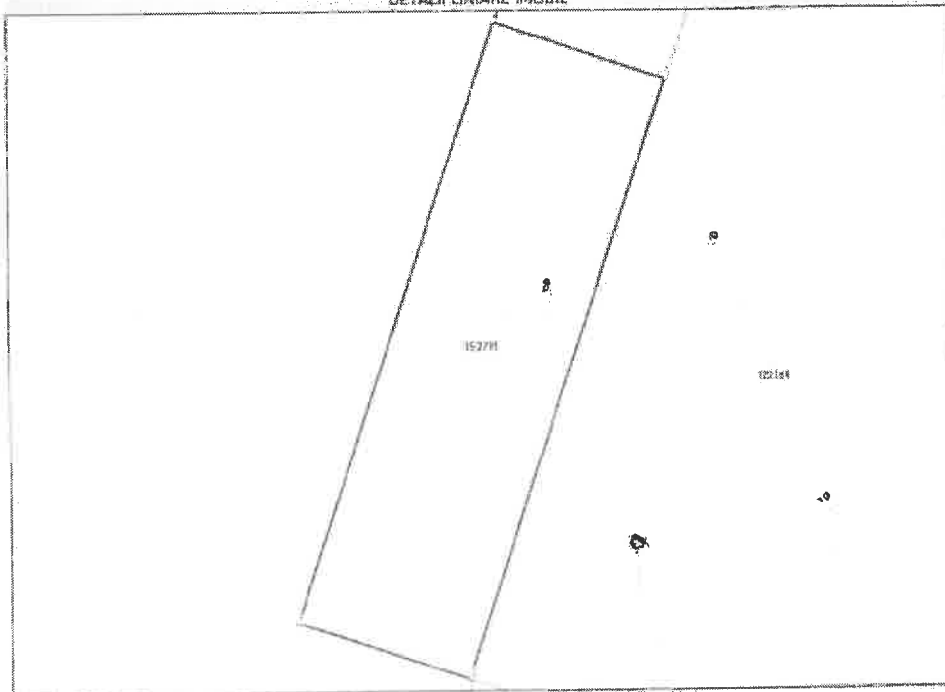
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
152711	5	Teren intrav., in suprafata din masuratori, 5.0 mp, aferent balconului 2, adiacent apartamentului, situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr. 8, bloc 3512, ap. 2. Parter.

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intre vitan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo.	Observatii / Referinte
1	Eurii constructii	DA	5	-	-	-	-

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	1.2
2	3	4.2
3	4	1.2
4	1	4.2

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Carte Funciară Nr. 152711 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, - pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

12-12-2024

Data eliberării,

\_/\_/\_

Asistent Registrator,

GEORGE-ADRIAN ALEXANDRU

(parafă și semnătură)

Referent,

(parafă și semnătură)

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 152711 / UAT Ploiești

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

PLOIESTI, Str. Unirii nr. 2, Cod postal 100043, Tel: (0244) 51 95 69, Fax: (0244) 59 22 95

Nr. cerere	188091
Ziua	04
Luna	12
Anul	2024

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară  
pentru  
Imobil număr cadastral 152711 / UAT Ploiești

TEREN intravilan

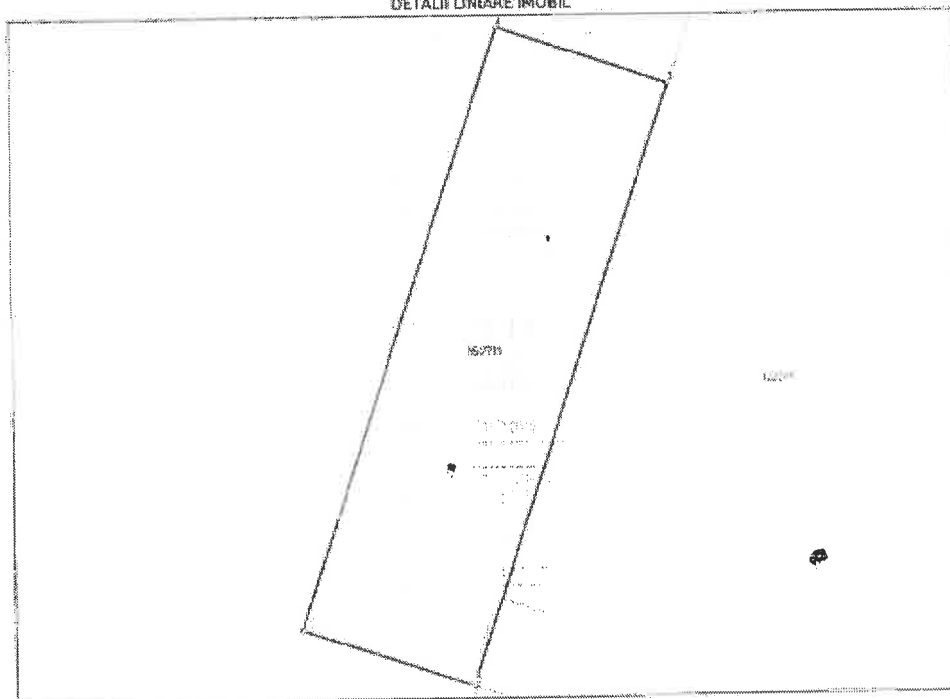
Adresa: Loc. Ploiești, Str. Școlii, Nr. 8, Bl. 3512, Jud. Prahova

Comuna/Oras/Municipiu: Ploiești

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
152711	5	Teren intrav., în suprafață din măsuratori, 5,0 mp. aferent balconului 2, adiacent apartamentului, situat în mun. Ploiești, str. Școlii, nr. 8, bloc 3512, ap. 2, Parter.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 10.

DETALII LINIARE IMOBIL



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 152711 / UAT Ploiesti

Incadrare in zona  
scara 1:500



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

Pagina 2 din 3



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 152711 / UAT Ploiești

## Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Ima vian	Suprafața (mp)	Tara	Parcelă	Observații / Referințe
I	curti construcții	DA	5			
	<b>TOTAL:</b>		<b>5</b>			

## 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 proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	1.2
2	3	4.2
3	4	1.2
4	1	4.2

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

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 04-12-2024  
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

DENIS VALENTINA IONESCU

ANEXA NR. 1

### PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1 : 500 (intravilan)

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
152711	5 mp.	mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr. 8, bloc 3512, jud. Prahova.
Nr. Carte Funciară		Unitate Administrativ Teritorială (UAT)
		PLOIESTI

#### A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp.)	Mențiuni
I	Ce	5	Teren intrav. în suprafața din măsurători, 5,0 mp. aferent balconului z. adiacent apartamentului situat în mun. Ploiești, str. Splaiului, nr. 8, bloc 3512, ap. 2, Parter.
<b>Total</b>		<b>5</b>	

#### B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

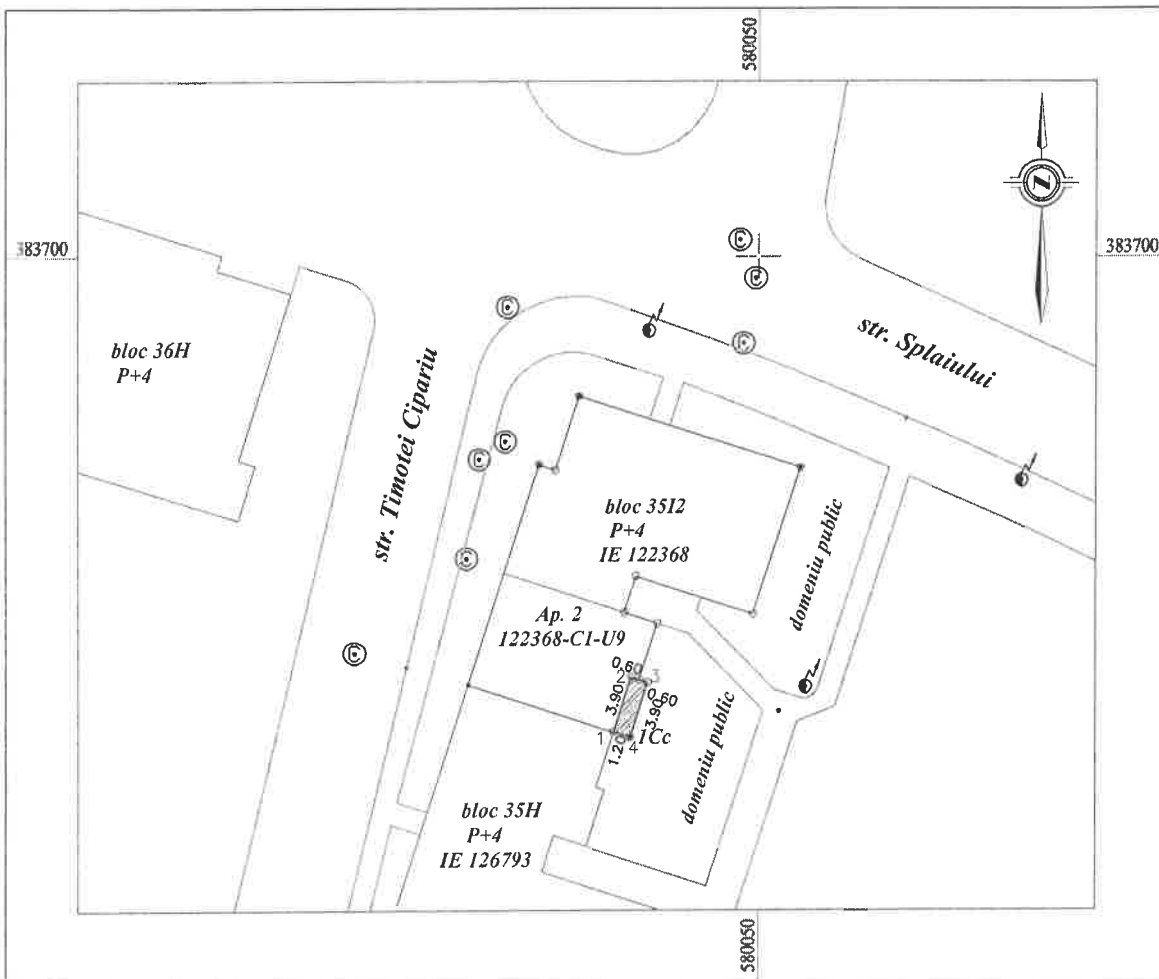
Cod	Destinație	Suprafață construită la sol (mp.)
<b>Total</b>		

Suprafața totală măsurată a imobilului, S=5 mp.

<p><b>Executant: DRAGOMIR TRAIAN</b></p> <p>Conținut execuția măsurătorilor la teren, coordonarea informațiilor documentelor cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren.</p> <p>Semnătura și stampila: <b>Traian Dragomir</b></p> <p>Data: 10.11.2024</p>	<p><b>Inspector:</b></p> <p>Conținut înlocuirea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral.</p> <p>Semnătura și stampila:</p> <p>Data:</p> <p>Stampila BCP</p>
---	--

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
**scara 1 : 500 (intravilan)**

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
152713	5 mp.	mun. Ploiești, str. Splaiului, nr. 8, bloc 3512, jud. Prahova.
Nr. Carte Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
		PLOIESTI

**A. DATE REFERITOARE LA TEREN**

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp.)	Mentiiuni
I	Cc	5	Teren intrav., in suprafata din masuratori de 4.7 mp. aferent balconului 1, adiacent apartamentului, situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr. 8, bloc 3512, ap. 2, Parter.
Total		5	

**B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII**

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp.)	
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului: S=5 mp.

Executant: DRAGOMIR TRAIAN

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data: 10.11.2024

**Traian  
Dragomir**Semnat digital de  
Traian Dragomir  
Data: 2024.12.03  
17:21:56 +02'00'

Inspector:

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

Semnatura si parafa

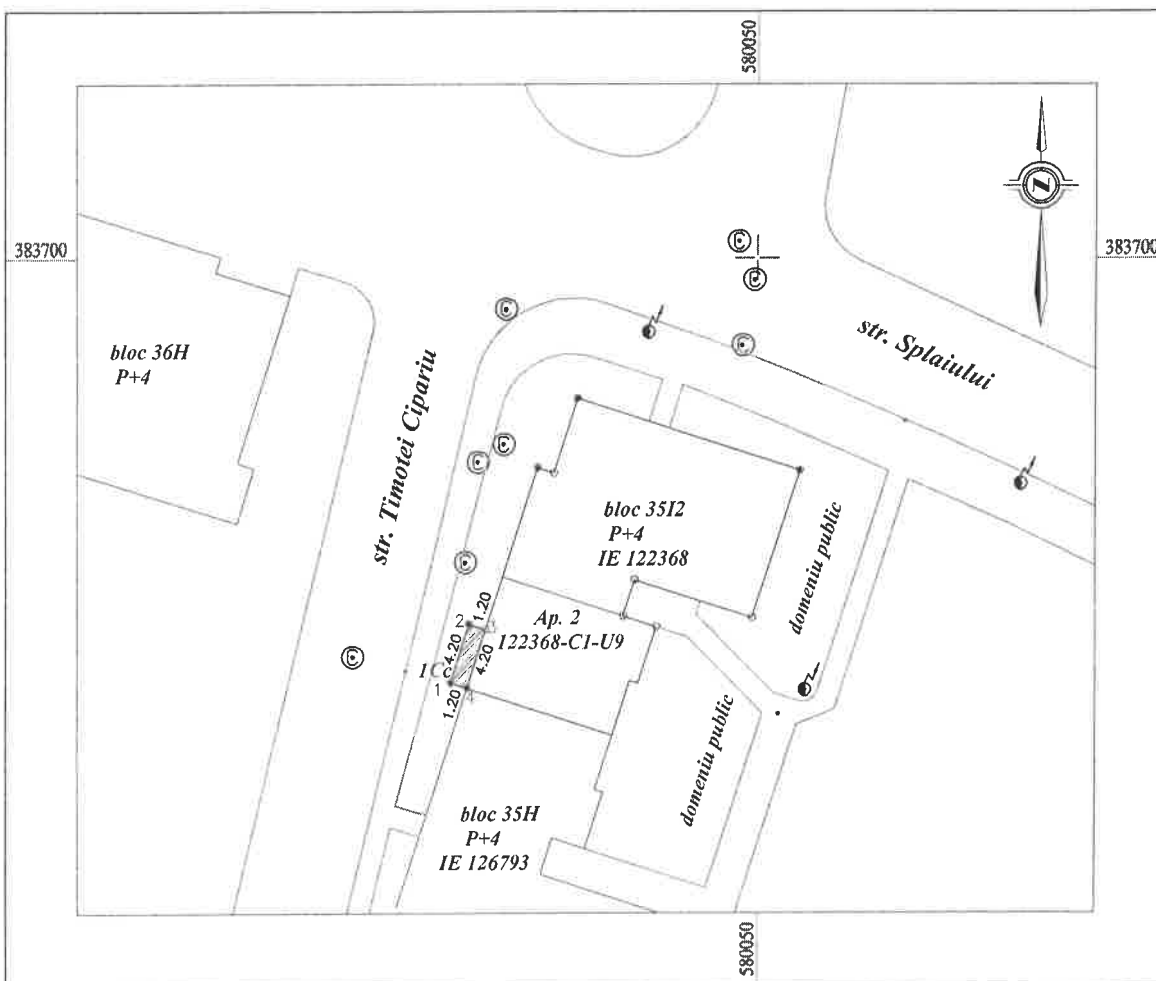
Data:

Mihaela Corbu  
Semnat digital de Mihaela  
Corbu  
Data: 2024.12.05 12:20:21  
+02'00'

Stampila BCPI

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
**scara 1 : 500 (intravilan)**

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
152711	5 mp.	mun. Ploiești, str. Splaiului, nr. 8, bloc 35I2, jud. Prahova.
Nr. Carte Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
		PLOIESTI

**A. DATE REFERITOARE LA TEREN**

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp.)	Mentiuni
1	Cc	5	Teren intrav., in suprafata din masuratori, 5.0 mp. aferent balconului 2, adiacent apartamentului; situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr. 8, bloc 35I2, ap. 2, Parter.
Total		5	

**B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII**

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp.)	
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului: S=5 mp.

Executant: DRAGOMIR TRAIAN

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

Semnatura si stampila

Data: 10.11.2024

**Traian  
Dragomir**Semnat digital de  
Traian Dragomir  
Data: 2024.12.03  
17:03:06 +02'00'

Inspector:

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

Semnatura si parafa

Data:

Ionescu  
Denis-  
Valentina  
Semnat digital de Ionescu  
Denis-Valentina  
Data: 2024.12.04 12:33:38  
14709

Stampila BCPI

*Nr. 70/ 18.02.2025*

**REFERAT DE APROBARE**

**la proiectul de hotărâre privind încheierea unui contract de suprafață pentru terenurile în suprafață de 4,70 m<sup>2</sup> și în suprafață de 5,00 m<sup>2</sup>, adiacente apartamentului nr. 2 situat în Ploiești, str. Splaiului, nr. 8, bloc 35I2, 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 nr. 502/22.10.2024, terenurile în suprafață de 4,70 m<sup>2</sup> și suprafață de 5,00 m<sup>2</sup>, adiacente apartamentului nr. 2 situat în Ploiești, str. Splaiului, nr. 8, bloc 35I2, parter, aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiești.

Potrivit contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.160/27.04.2021 la Biroul Individual Notarial Calin Mirela, Domnul Moga Constantin-Cătălin și doamna Moga Georgiana au cumpărat de la domnul Limboșeanu Adrian-Roberto și doamna Limboșeanu Mirela imobilul situat în Ploiești, str. Splaiului, nr. 8, bloc 35I2, ap. nr.2, nefăcându-se nicio referire la balcoanele edificate pe terenurile ce au constituit obiectul contractului de concesiune nr.14125/09.12.2011 (încheiat între Municipiul Ploiești și soții Limboșeanu).

Prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești sub numărul 19179/15.09.2023, doamna Moga Georgiana a solicitat încheierea unui contract de suprafață pentru terenul aferent celor două balcoane edificate adiacente apartamentului nr. 2 situat în Ploiești, str. Splaiului, nr. 8, bloc 35I2, parter.

Terenul în suprafață de 4,70 m<sup>2</sup> este înscris în Cartea Funciară nr. 152713, număr cadastral 152713 și terenul în suprafață de 5,00 m<sup>2</sup> este înscris în Cartea Funciară nr. 152711, număr cadastral 152711.

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

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

Conform art. 697 alin(1) din Codul Civil „În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de suprafață 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.”

Obiectul contractului de suprafață ce va fi încheiat îl va constitui exploatarea terenurilor în suprafață de 4,70 m<sup>2</sup> și în suprafață de 5,00 m<sup>2</sup>, ce aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiești, adiacente apartamentului nr. 2 situat în Ploiești, str. Splaiului, nr. 8, bloc 35I2, parter, pe care se află edificate două balcoane.

În baza Contractului de servicii nr.30185/08.12.2023, a fost lansată comandă către firmă selectată să presteze servicii de evaluare a bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiești, pentru evaluarea terenurilor în suprafață de 4,70 m<sup>2</sup> și în suprafață de 5,00 m<sup>2</sup>, ce aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiești, adiacente

apartamentului nr. 2 situat în Ploiești, str. Splaiului, nr. 8, bloc 35I2, parter, în vederea stabilirii cuantumului redevenței pentru suprafață.

Conform raportului de evaluare nr.2598/04.01.2025, întocmit de către SC KIDO ADVISORS SRL, evaluatorul autorizat a concluzionat că la data de referință a evaluării - 05.12.2024, valoarea redevenței pentru terenul în suprafață de 4,70 m<sup>2</sup> înscris în Cartea Funciara nr.152713, cu număr cadastral nr. 152713 este de **61,10 euro/an, echivalent a aproximativ 304,10 lei/an** (la cursul valutar de 4,9771 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 05.12.2024) și pentru terenul în suprafață de 5,0 m<sup>2</sup> înscris în Cartea Funciara nr.152711, cu număr cadastral nr. 152711 valoarea redevenței este de **65,00 euro/an, echivalent a aproximativ 323,51 lei/an** (la cursul valutar de 4,9771 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 05.12.2024). Ca atare, valoarea redevenței calculată la data de 05.12.2024, pentru cele două terenuri este de **627,61 lei/an**.

La nivelul anului 2025 valoarea redevenței actualizată cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică este 659,62 lei/an.

Având în vedere cele prezentate, supunem analizei și aprobării Consiliului Local al municipiului Ploiești, în regim de urgență, proiectul de hotărâre privind încheierea unui contract de suprafață pentru terenurile în suprafață de 4,70 m<sup>2</sup> și în suprafață de 5,00 m<sup>2</sup>, adiacente apartamentului nr. 2 situat în Ploiești, str. Splaiului, nr. 8, bloc 35I2, parter.

#### Consilieri:

Vîscan Robert-Ionuț

Marcu Valentin

Palaș-Alexandru Paul

Sandu Octavian-Andr

Popa Gheorghe

Tonsciuc Mihai

Neagu Daniel-Puiu