

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____

privind vânzarea terenului de sub construcție, situat în Ploiești, Piața Victoriei nr.1, bl. MERCUR, în suprafață de 8 m² (număr cadastral 7534, Carte Funciară 150586), ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești.

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 la Direcția Gestiune Patrimoniu sub nr. _____, și sub nr. _____ la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte, la proiectul de hotărâre privind vânzarea terenului de sub construcție, situat în Ploiești, Piața Victoriei nr.1, bl. MERCUR, în suprafață de 8 m² (număr cadastral 7534, Carte Funciară 150586), ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești.

Luând act de faptul că terenul de sub construcție, situat în Ploiești, Piața Victoriei nr.1, bl. MERCUR, în suprafață de 8 m² (număr cadastral 7534, Carte Funciară 150586) face parte din domeniul privat al municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.76/01.04.2003;

Luând în considerare adresa domnului Crăciun Bogdan Adelin Costin înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.4087/23.02.2024 și confirmarea acesteia, privind cumpărarea terenului, transmisă prin adresa nr.4087/23.10.2024;

Având în vedere procesul verbal din data de 11.10.2024, precum și avizul din data de 22.11.2024 ale Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

În temeiul art.129, alin.2 lit. c), alin.6, lit. b), ale art.354, art.363 alin.(2), (6) și ale art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Aprobă modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.76/01.04.2003, în sensul că adresa poștală a terenului este Piața Victoriei nr.1, bl. MERCUR.

Art.2. Însușește raportul de evaluare nr.2500/14.09.2024 întocmit de către S.C. Kido Advisors SRL pentru terenul de sub construcție, situat în Ploiești, Piața Victoriei nr.1, bl. MERCUR, în suprafață de 8 m² (număr cadastral 7534, Carte Funciară 150586), ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, conform Anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Stabilește valoarea de vânzare a terenului de sub construcție, situat în Ploiești, Piața Victoriei nr.1, bl. MERCUR, în suprafață de 8 m² (număr cadastral 7534, Carte Funciară 150586), la suma de 16.075,32 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A.

Art.4(1) Aprobă vânzarea către domnul Crăciun Bogdan Adelin Costin si doamna Crăciun Violeta a terenului de sub construcție, situat în Ploiești, Piața Victoriei nr.1, bl. MERCUR, în suprafață de 8m² (număr cadastral 7534, Carte Funciară 150586), identificat conform planului de amplasament si delimitare – Anexa nr.2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

a) achitarea integrală de către domnul Crăciun Bogdan Adelin Costin si doamna Crăciun Violeta a prețului de vânzare a terenului sus menționat, în sumă de 16.075,32 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A., în termen de maxim 60 de zile calendaristice de la data aprobării vânzării de către Consiliul Local al Municipiului Ploiești.

b) contractul de vânzare – cumpărare ce are ca obiect terenul sus menționat, să fie încheiat în termen de cel mult 30 zile lucrătoare de la data la care cumpărătorul face dovada plății;

c) cumpărătorul are obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului și cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare cumpărare.

(2) În cazul nerespectării condițiilor prevăzute la art.4(1), contractul de vânzare – cumpărare nu se va încheia și prevederile prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea.

Art.5. Directia Gestione Patrimoniu, Directia Economica și Directia Administrație Publică Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.6. Directia Administrație Publică Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință domnului Crăciun Bogdan Adelin Costin si doamnei Crăciun Violeta 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 2500/14.09.2024

RAPORT DE EVALUARE

• a proprietatii imobiliare ce consta in

**Teren intravilan in suprafata de 8 mp situat in Loc. Ploiesti, Piata Victoriei
nr 1, bloc Mercur, jud. Prahova**

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

03.09.2024

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

1 SINTEZA EVALUARII

In acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietatii imobiliare de mai jos:

- Teren intravilan în suprafața de 8 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Piața Victoriei nr 1, bloc Mercur, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 150586 a loc. Ploiesti, având nr cad 7534.

Observatii: Pe teren este edificată o construcție edificată cu Autorizația de construire nr 1046/25.10.2001, care nu constituie obiectul evaluării.

Nu s-a pus la dispoziție un Certificat de urbanism, evaluarea s-a realizat utilizând parametrii urbanistici ai zonei.

Din punct de vedere al dimensiunilor, terenul este neconstruibil.

Lotul de teren are forma neregulată. Accesul la imobil se face din drum public- Piața Victoriei, la care are un front stradal de aprox 2ml.

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 unei posibile tranzacționări pe piața liberă, în baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.**

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
7534	16.075,32	3.232,00	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
7534	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

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

Astfel:

Valoarea de piață = 3.232,00 euro, respectiv 16.075,32 lei

la cursul valutar de 4,9738 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 03.09.2024.

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 referă la teren în stadiul existent la data evaluării, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale amplasamentului
- Dat fiind scopul evaluării și tipul proprietății, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin metoda reziduală;
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și

- 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 tine 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 profesional.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem 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 catre beneficiarul raportului de evaluare 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

1	SINTEZA EVALUARII	2
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	7
2.1	Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare	7
2.2	Scopul evaluarii	7
2.3	Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate	7
2.4	Tipul valorii si moneda raportului	8
2.5	Data evaluarii si amploarea investigatiei	8
2.6	Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	8
2.7	Natura si sursa informatiilor utilizate	9
2.8	Ipoteze si Ipoteze speciale	9
2.8.1	Ipoteze.....	9
2.9	Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare	11
3	PREZENTAREA DATELOR	12
3.1	Identificarea proprietatii. Situatia juridica	12
3.2	Descrierea amplasamentului si a constructiilor	12
3.3	Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).	13
4	ANALIZA DATELOR. CONCLUZII.....	15
4.1	Cea mai buna utilizare (CMBU)	15
4.2	Date privind modul de realizare a evaluarii	15
4.3	Abordarea prin piata	16
4.4	Metoda extractiei	20
4.5	Metoda alócarii	20
4.6	Metoda reziduála	20
4.7	Metoda capitalizarii rentei funciare	21
4.8	Analiza parcelarii si dezvoltării	21
4.9	Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	21

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 tranzactionarii pe piata libera, ca si scop al evaluarii, de catre beneficiarul lucrarii **MUNICIPIUL PLOIESTI**. Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri pentru care nu a fost desemnata.

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

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

- Teren intravilan în suprafata de 8 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Piata Victoriei nr 1, bloc Mercur, jud. Prahova , inscris in Cartea Funciara nr 150586 a loc. Ploiesti, avand nr cad 7534.

Observatii: Pe teren este edificata o constructie edificata cu Autorizatia de construire nr 1046/25.10.2001, care nu constituie obiectul evaluarii.

Nu s-a pus la dispozitie un Certificat de urbanism, evaluarea s-a realizat utilizand parametrii urbanistici ai zonei.

Din punct de vedere al dimensiunilor, terenul este neconstruibil.

Lotul de teren are forma neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Piata Victoriei, la care are un front stradal de aprox 2ml.

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 unei posibile tranzactionari pe piata libera, in baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.

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

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

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

2.4 Tipul valorii si moneda raportului

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

Opinia finala a evaluării este prezentata in RON si EUR.

2.5 Data evaluarii si amplexarea investigatiei

Data la care se aplica opinia asupra valorii este data evaluarii de **03.09.2024**.

La baza intocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de **03.09.2024**, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspectia proprietatii a fost realizata de către evaluator Sirbu Madalina Elena, in calitate de reprezentant al societatii de evaluare în data de **03.09.2024** in prezenta unui reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate, si nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirilor.

Inspectia proprietatii s-a realizat atat in interiorul cat si in exteriorul imobilului, in totalitate.

2.6 Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a valorii de piata a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare, editia 2022.

Conform acestora, valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Metodologia de calcul a "valorii de piata" 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 si sursa informatiilor 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 si 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 proprietari 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 sau structurii clădirii (părților ascunse) 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 ale clădirii 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 și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- 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 măsurători suplimentare;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
- Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumparator, să aibă argumentat alte opinii și 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 aerisire) care să indice prezența unor traversări de rețele magistrale de utilități. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții. Evaluatorul nu a observat în cursul inspecției indicii care să conducă la ipoteza existenței unor rețele de utilități care traversează proprietatea evaluată altele decât cele indicate în raport
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale: Pe teren este edificată o construcție edificată cu Autorizația de construire nr 1046/25.10.2001, care nu constituie obiectul evaluării.

Nu s-a pus la dispozitie un Certificat de urbanism, evaluarea s-a realizat utilizand parametrii urbanistici ai zonei.

Din punct de vedere al dimensiunilor, terenul este neconstruibil.

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 în care urmează să 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 8 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Piata Victoriei nr 1, bloc Mercur, jud. Prahova , in scris in Cartea Funciara nr 150586 a loc. Ploiesti, avand nr cad 7534.

Observatii: Pe teren este edificata o constructie edificata cu Autorizatia de construire nr 1046/25.10.2001, care nu constituie obiectul evaluarii.

Nu s-a pus la dispozitie un Certificat de urbanism, evaluarea s-a realizat utilizand parametrii urbanistici ai zonei.

Din punct de vedere al dimensiunilor, terenul este neconstruibil.

Lotul de teren are forma neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Piata Victoriei, la care are un front stradal de aprox 2ml.

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 unei posibile tranzactionari pe piata libera, in baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.**

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 33914/06.03.2024;
- Plan de amplasament
- Autorizatie de construire nr 1046/25.10.2001
- Act additional nr 3 la Contractul de concesiune nr 02/640/08.05.2003
- Contract de concesiune nr 02/640/21.05.2003
- Hotararea nr 76/01.04.2003

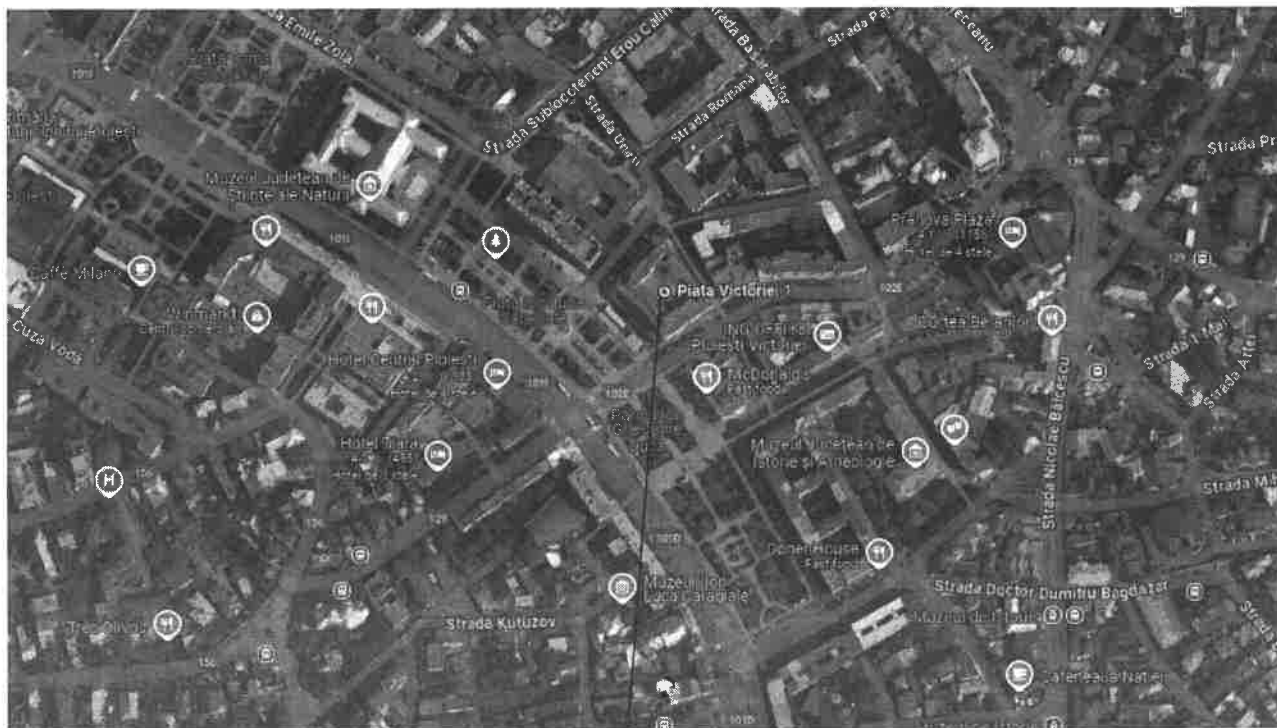
In ultimul an nu au existat tranzactii de vanzare sau inchiriere efectuate cu proprietatea analizata (conform informatii proprietar si documente juridice disponibile).

3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Ploiesti, judetul Prahova, in zona ultracentrala, Piata Victoriei, in imediata apropiere a Mall Mercur, Mc Donalds, spatii bancare.

Zona in care se afla imobilul este mixta- comerciala si rezidentiala. In zona se afla spatii rezidentiale- blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter.

Amplasamentul se invecineaza cu blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter, Mall Merkur.
Accesul la imobil se realizeaza din drum asfaltat- Piata Victoriei, la care are un front stradal de aprox 2 ml.
Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.
Topografia terenului este plana. Categoria de folosinta este curti constructii.
Forma este neregulata. Nu este imprejmuit.



Amplasament evaluat

3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru un activ, este fundamental înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării. Pentru a avea o influență asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la acea 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.

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

Analiza ofertei

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o

anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca terenurile similare ca localizare sunt oferite spre vanzare la preturi cuprinse in intervalul 410 - 500 euro/mp, in functie de suprafata, deschidere, localizare.

Analiza cererii

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

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

Din ce în ce mai mulți cumpărători au din nou încredere, angajează un avocat sau un consultant comercial și își asumă plata unui avans pentru achiziția apartamentului în faza de proiect, fie că e doar pe planșă sau la nivel de fundație.

Creșterea interesului pentru achiziții a fost însă stimulat de programele de creditare în lei, dar și de cumpărători care au avut economii și au vrut să dobândească o proprietate.

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

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

Echilibrul pietei

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

4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

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

In acest caz, consideram ca utilizarea comerciala 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 comerciala: 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

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect. In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/ tipul acesteia.

Au fost prezentate cateva oferte de vanzari terenuri in zona analizata sau zone similare ca atractivitate:

Comparabila 1:

Teren cu Puz si AC -Spatiu comercial si locuinte colective

Ultracentral, Judetul Prahova - Vezi Harta

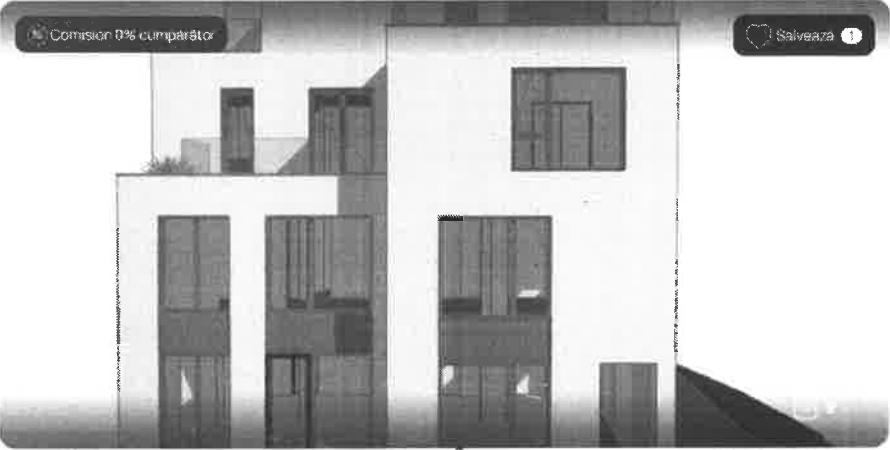
485.44 €/mp








350.000 €


Rate de la 7.934 RON/lună  simulează credit


Comision 0% cumpărător

Salveaza







**Grigorescu Alexandru Bogdan**
Total Imobiliare (rep)


**0726 485696**
Apelează acum


Trimite mesaj


Trimite linkul unui prieten pe:

 WhatsApp

 Facebook

 Telegram

 Copiază

**Activează notificările acum** pentru cele mai noi actualizări de proprietăți

Descriere

Teren cu Puz si AC -Spatiu comercial si locuinte colective

Teren de vanzare in Ploiesti ultracentral zona G

Toate utilitatile

Autorizatie de construire emisa in 04.2023-Spatiu comercial parter si locuinte colective.

Pentru mai multe informatii va rugam sa ne contactati telefonic

Specificatii

ID anunt: X9SR03005

Actualizat in: 05.09.2024

Suprafata teren:	721 mp	Nr fronturi stradale:	1
Tip teren:	Agricol	P.O.T.:	80%
Clasificare teren:	Intravilan	C.U.T.:	2
Front stradal:	25 m	Sursa coef. urbanistici:	P.U.Z.

DESTINAȚIE

Destinație: Rezidential, Comercial

UTILITĂȚI

Utilități generale: Apa, Canalizare, Gaz, Curent,
Curent trifazic, Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate, Mijloace de transport in comun,

Iluminat stradal

Alte caracteristici: Construcție demolabilă. La șosea.

Acces auto, Teren împrejmuit

Vecinătăți:

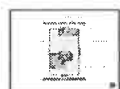
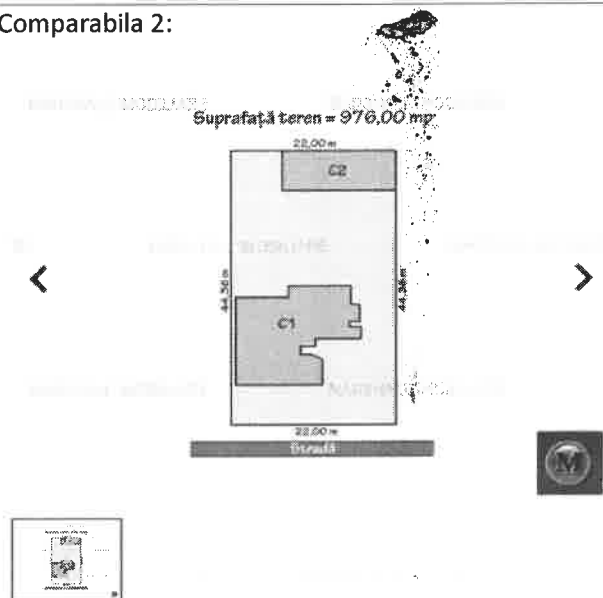
Hotel Prahova

Stadionul Petrolul

Tribunalul Ploiesti

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-ploiesti-ultracentral-721mp-45730092>

Comparabila 2:



Localizare



Teren intravilan de vanzare, zona Ultracentral, 976 mp

400.000 EUR

PREȚ negociabil

ID OFERTA: MSH9942Y5

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	976 mp	Categorie:	Intravilan
Front strada:	22 m	Construcție pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	297 mp
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

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

Alte informatii

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

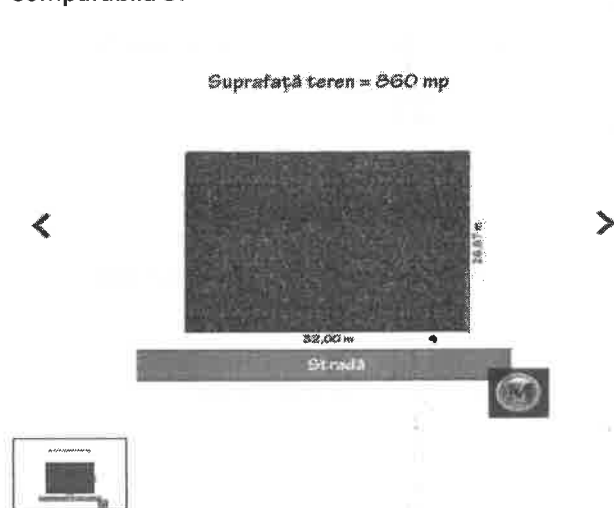
Detalii zona: Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport

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

Pot aparea mici diferente in realitate.

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-ultracentral-976-mp-msh9942y5>

Comparabila 3:



Localizare



Teren intravilan de vanzare, zona Ultracentral, 860 mp

500 EUR/mp

PREȚ negociabil

ID OFERTA: MSH5108OV

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	860 mp	Categorie:	Intravilan
Front strada:	32 m	Construcție pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

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

Alte informatii

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, La sosea, Acces auto

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

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

Pot aparea mici diferente in realitate.

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-ultracentral-860-mp-msh5108ov>

Grila de calcul

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		350,000	400,000	430,000
Suprafata- m ²	8.00	721	976	860
Pret oferta €/m ²		485	410	500
Ajustare pentru negociere		15%	15%	15%
Valoarea ajustare		73	61	75
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 15%		
Pret ajustat		413	348	425
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		412.6	348.4	425.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		413	348	425
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		413	348	425
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de piata	Sep-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.		
Pret ajustat		413	348	425
Localizare	Loc. Ploiesti, Piata Victoriei nr 1, bloc Mercur, jud. Prahova	Ploiesti- zona ultracentrala	Ploiesti- zona ultracentrala- mai slab	Ploiesti- zona ultracentrala-mai slab
Ajustare		0%	20%	5%
Valoarea ajustare		0.00	69.67	21.25
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilelor 2 si 3 pentru diferenta de localizare.		
Acces/ Vizibilitate	bun/buna	bun/buna	bun/buna	bun/buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Utilizare	comercial	mixt	mixt	mixt
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		

Deschidere	2	25	22	32
procentul laturilor	0.50	0.87	0.50	1.19
Ajustare		0%	0%	-5%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	-21.25
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare negativa comparabilei 3 pentru diferenta de deschidere.			
Utilitati	toate-in apropiere	toate-in apropiere	toate-in apropiere	toate-in apropiere
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
Suprafata	8.00	721	976	860
Ajustare		15%	15%	15%
Valoarea ajustare		61.89	52.25	63.75
Explicatie ajustare	S-a aplicat o ajustare pozitiva comparabilelor pentru diferenta de suprafata; din analiza de piata terenurile cu suprafete mai mari sunt mai greu de tranzactionat.			
Alte ajustari	liber/neconstruibil din punct de vedere al dimensiunii	constructie demolabila	constructie demolabila	liber
Ajustare		-17%	-17%	-20.00%
Valoarea ajustare		-70.15	-59.22	-85
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilelor 1 si 2, care se vand cu constructie demolabila si ajustari negative tuturor comparabilelor, fiind terenuri construibile.			
		da	da	da
Ajustare neta		-8	63	-21
		-2%	18%	-5%
ajustare bruta		132.04	181.15	191.25
		27.20%	52.00%	45.00%
Pret ajustat		404	411	404
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	404.00	2,009.42		
Curs Euro	4.9738			
Valoare adoptata teren	3,232.00	16,075.32		

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:

- valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- 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
7534	16.075,32	3.232,00	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
7534	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 abordări cu utilizarea propusă a evaluării. Având în vedere tipul spațiului (teren liber), cea mai potrivită abordare este prin abordarea prin piață.

Precizia – se apreciază acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabilă analizată. Din analiza de piață, acuratețea informațiilor privind vânzarile este mai crescută decât în cazul închirierilor, în care negocierea joacă un rol important în vânzarea proprietăților fiind foarte variabilă.

Cantitatea informațiilor. Informațiile privind vânzarile sunt mult mai numeroase având în vedere că imobilul evaluat este un teren liber.

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

Astfel:

valoare de piață recomandată COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	lei	euro
7534	16.075,32	3.232,00

Valorile nu conțin TVA

la cursul valutar de 4,9738 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 03.09.2024.

Fotografii



Documente

CRACIUN



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 150586 Ploiești

Ac. cerere	33914
Zisă	06
Lună	03
Anul	2024

Cod registru
30054994486



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 1812/a; IV

Adresa: Loc. Ploiești, Str. P-Ta Victoriei, Nr. 1, Bl. MERCUR, jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 7534	8	Construcția C1 înscrisă în CF 150586-C1; teren

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
7656 / 02/07/2003			
Contract Concesiune nr. 02/640, din 08/05/2003 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIEȘTI;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală:	1/1	A1
1) PROPRIETATE DE STAT			

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
7658 / 02/07/2003			
Contract Concesiune nr. 02/640, din 08/05/2003 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIEȘTI; Proces Verbal Predare-Primire nr. 02/640, din 08/05/2003 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIEȘTI;			
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 49 de ani		A1
1) SC GLOBNOVA SERV SRL			

Carte Funciară Nr. 150586 Comuna/Oraș/Mu

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 7534	8	teren

* Suprafața este determinată în planul de proiect Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. Or.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / R
1.	curți construite	DA	8				

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

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

Data și ora generării,

06/03/2024, 08:57

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

Pag. 1

Extras pentru informare on-line la adresa www.ancpi.ro

Formular



ROMANIA
Judetul Prahova
Primaria Municipiului Ploiesti

Autorizatie de construire

Nr. 1046 din 25 OCT 2001

Ca urmare a cererii adresate de S.C. GLOBNOVA SERV S.R.L.

cu domiciliul / sediul in judetul PRAHOVA municipiul PLOIESTI
sectorul _____ codul postal 2000 str. PIATA VICTORIEI
nr. 1 _____ bloc- _____ sc- _____ etaj- _____ ap- _____ inregistrata la nr. 307378 din 15-10-2001

In baza prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, se

AUTORIZEAZA

Executarea lucrarilor de EXTINDERE SPATIU COMERCIAL EXISTENT SI
AMENAJARE CU TAMPLARIE DE ALUMINIU SI GEAM TERMOPAN.

in valoare de ¹ 34,400000 milioane lei, pe terenul situat in municipiul Ploiesti,
cod postal 2000, str. PIATA VICTORIEI
nr. 1 _____ bloc- _____ sc- _____ etaj- _____ ap- _____ nr. fisa cadastrala / nr. carte
funciara _____ numarul topografic al parcelei _____ in urmatoarele conditii:

LUCRARILE SE VOR EXECUTA IN CONFORMITATE CU DOCUMENTATIA TEHNICA
VIZATA SPRE NESCHIMBARE DE D.U.A.T.C. SI CU AVIZELE CARE FAC PARTE
INTEGRANTA DIN PREZENTA AUTORIZATIE.

PREZENTA AUTORIZATIE INTRA IN VALABILITATE ODATA CU ACORDUL DE MEDIU

In conditiile in care nu se finalizeaza lucrarile in termenul prevazut de prezenta autorizatie de
construire, se va solicita prelungirea valabilitatii cu minim 15 zile inainte de data expirarii.

¹ Valoarea lucrarilor se stabileste pe baza declaratiei solicitantului inscrise in cererea pentru eliberarea
autorizatiei de construire. Pentru locuintele proprietate personala si casele de vacanta subventionate din
bugetul Statului potrivit art. 22 si 23 din Legea 50/1991, valoarea lucrarilor este cea stabilita de unitatea
finantatoare, anteriora solicitarii eliberarii autorizatiei de construire. Solicitantul va regulariza taxa pentru
autorizatia de construire, in termen de 15 zile de la data expirarii termenului de executie stabilit prin
autorizatia de construire, in functie de valoarea rezultata.

Proiectul lucrarilor, nr.² 255/2001
de SC SEVER PROIECT a fost elab.
municipiul PLOIESTI cu sediul in judetul PRAHOVA
cod postal 2000 strada DEMOCRATIEI sectorul _____ nr. 86

Durata executiei lucrarilor nu va depasi 30 luni

Prezenta autorizatie este valabila 20.00 luni de la data eliberarii

Documentatia tehnica si avizele prezentate, vizate spre neschimbare, fac parte integranta din prezenta autorizatie.

Nerespectarea prevederilor autorizatiei atrage pierderea valabilitatii acesteia si se va urma conform prevederilor legii.

Primar, Emil Calota

Secretar, Maria Magdalena Mazala

Arhitect sef, Simona Munteanu

Taxa pentru autorizare in valoare de 340.000,00 lei, a fost achitata conform chitantei nr. 285293781 din 12-10-2001

*Prezenta autorizatie a fost transmisa solicitantului direct la data de _____ insotita de 1 exemplar(e) din documentatia tehnica si avizele prezentate, vizate spre neschimbare.

Prelungit valabilitatea cu _____ luni

Primar,

Secretar,

Arhitect sef,

Data prelungirii valabilitatii _____

Achitat taxa de _____ lei conform chitantei nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct

Titularul autorizatiei lucrarilor este obligat :

1. Sa anunte primariei data inceperii lucrarilor autorizate, executantul lucrarilor si sursa de finantare prin trimiterea cu cel putin 5 zile inainte de inceperea lucrarilor, a formularelor anexate autorizatiei.
2. Sa comunice in scris, trimestrial, pana la finalizarea constructiilor si regularizarea taxei, suma fizic al lucrarilor si valorile lucrarilor executate, prin depunerea in termen de 15 zile de la expirarea fiecarui trimestru, a formularului anexat autorizatiei.
3. Sa anunte organul teritorial al Inspectiei de stat pentru Calitatea Constructiilor, data inceperii lucrarilor autorizate, prin trimitere cu cel putin 30 de zile inainte a formularului anexat autorizatiei.
4. Sa pastreze in perfecta stare pe santier, autorizatia de construire si vizata spre neschimbare, pe care le va prezenta la cerere, pe toata durata executarii lucrarilor, organelor insarcinate cu exercitarea controlului, potrivit legii.
5. In cazul in care pe parcursul lucrarilor se descopera vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundatii, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.)
6. Sa respecte conditiile impuse de utilizare si protejarea domeniului public, precum si a mediului, potrivit normelor generale si locale.
7. Sa transporte la Groapa de gunoi a orasului materiale care nu se pot recupera sau valorifica, ramase in urma construirii si sa desfiinteze constructiile provizorii santier, dupa terminarea lucrarilor, in limita terenului stabilit pentru autorizatia de construire.

² Se completeaza numarul si data elaborarii.

MUNICIPIUL PLOIESTI
DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU
NR. 310/ 19 FEB 2024

ACT ADIȚIONAL NR. 3

la contractul de concesiune nr. 02/640/08.05.2003

încheiat astăzi 19 FEB 2024

Având în vedere solicitarea înregistrată la Municipiul Ploiesti la nr. 310/08.01.2024; contractul de vânzare autenticat nr. 3602/13.10.2023 de Societatea Profesională Notarială - „Equitas”, procesul verbal al Comisiei de specialitate nr. 2 - Valorificarea Patrimoniului, Serviciu către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale al ședinței din data de 23.01.2024, a intervenit prezentul act adițional, prin care se modifică Cap. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE, alineatul referitor la părțile contractante, din contractul de concesiune nr. 02/640/08.05.2003, după cum urmează:

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Între:

Municipiul Ploiesti, cu sediul în Ploiesti, Piața Eroilor nr.1A, în calitate de concedent, reprezentat prin Primar, domnul Andrei Liviu Volosevici, pe de o parte,

și

Domnul Crăciun Bogdan Adelin Costin CNP 1680909293101 și doamna Crăciun Violeta CNP 2690113293193 domiciliati în Municipiul Ploiesti, Piața Victoriei, nr. 1, bloc Mercur, sc. D, et. 4, ap. 14, Județul Prahova, în calitate de concesionari, pe de altă parte, ”

În tot textul contractului de concesiune nr. 02/640/08.05.2003 cu modificările ulterioare și Anexele ce fac parte integrantă din acesta, denumirea ”S.C. GLOBNOVA SERV SRL” se înlocuiește cu ”CRĂCIUN BOGDAN ADELIN COSTIN ȘI CRĂCIUN VIOLETA”.

Restul clauzelor contractuale prevăzute în contractul de concesiune nr. 02/640/08.05.2003 cu modificările ulterioare rămân neschimbate.

Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de concesiune nr. 02/640/08.05.2003 și s-a încheiat în 2 (doua) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT,
Municipiul Ploiesti
PRIMAR
Andrei-Liviu Volosevici
Județul Prahova

Vizat,
Direcția Economică
Director Executiv
Alina Alexandra Popescu

Vizat,
Serviciul Juridic-Contencios, Contracte

Direcția Gestiune Patrimoniu
Director Executiv,
Carmen Daniela Bucur
31-01-2024

Serviciul Contracte
Șef Serviciu,
Viorica Petrascu
31-01-2024

Serviciul Contracte
Într-un număr de 2 ex.
Căminul Dăruia Trănești 30.01.2024

CONCESIONAR,

Crăciun Bogdan Adelin Costin
Crăciun Violeta

Am ridicat originalul
19.02.2024

CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 02/640

Am primit originalul
21.05.2003

privind concesionarea directă a unei suprafețe de teren
în vederea extinderii spațiului comercial situat în Piața Victoriei, &
proprietate a S. C. Globnova Serv S. R. L. Ploiesti
încheiat la data de 14.04.2003

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între Consiliul Local al municipiului Ploiești, cu sediul în B-dul Republicii, nr. 2, având statutul juridic de organ al administrației publice, conform Legii nr. 215/2001, privind Administrația Publică, reprezentat prin Domnul Emil Calotă, având funcția de primar, în calitate de concedent, pe de o parte,

și
S. C. Globnova Serv S. R. L. cu sediul în municipiul Ploiești, str. Strandului, nr. 11, înmatriculată la Registrul Comerțului cu nr. J 29/1104/1993, reprezentată prin domnul Postelnicescu Cristian Valentin, administrator, cu domiciliul în Ploiești, str. Gheorghe Doja, nr. 129, județul Prahova, posesor al B.I./C.I. seria G.V. nr. 682956, având cont bancar nr. 2511.1-532.1 ROL, deschis la Banca Comercială Română - Sucursala Ploiești în calitate de concesionar, pe de altă parte, la data de 14.04.2003

la sediul concedentului din b-dul Republicii nr. 2, în temeiul Legii nr. 453/2001, pentru modificarea și completarea Legii nr. 30/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Legea nr. 219/1998 Lege privind regimul concesionilor, în baza Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, a Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cât și a Hotărârii Consiliului Local nr. 76/01.04.2003 cu privire la concesionarea directă a suprafeței de 8,00 mp. în vederea extinderii spațiului comercial situat în Piața Victoriei, nr. 1, proprietate a S. C. Globnova Serv S. R. L.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. - 1 Obiectul contractului îl constituie exploatarea terenului în suprafață de 8,00 mp. aparținând domeniului privat al localității, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 76/01.04.2003, amplasat în Piața Victoriei, nr. 1.

- 2. Terenul este atribuit prin concesionarea directă a suprafeței de 8,00 mp. către S.C. Globnova Serv S.R.L. Ploiești, Piața Victoriei, nr. 1, în vederea extinderii construcției existente.

- 3. Terenul este situat în municipiul Ploiești, Piața Victoriei, nr. 1, identificat prin planul de situație ce constituie Anexa nr. 1 și face parte integrantă din prezentul contract.

- 4. Obiectivul concedentului este :

Valorificarea cât mai judicioasă a terenurilor aparținând domeniului privat a municipiului Ploiești.

Pe terenul concesionat se va realiza extinderea proiectată astfel încât construcția propusă să respecte prevederile cuprinse în Certificatul de Urbanism și se va executa după obținerea Autorizației de construire, ce va fi eliberată la cererea și pe cheltuiala concesionarului de către Direcția Generală de Dezvoltare Urbană din cadrul Primăriei municipiului Ploiești, în care se consențează și durata lucrărilor.

- 5. În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri :

- a) bunurile de retur : terenul ce a făcut obiectul concesiunii ;
- b) bunurile proprii : totalitatea investițiilor realizate ;
- c) bunuri de preluare: bunuri ce vor fi stabilite de comun acord între părți, conform actelor normative în vigoare, la data preluării.

- 6. Predarea primirea terenului spre concesiune va fi consențată în procesul – verbal care se va încheia în acest scop în termen de 30 zile de la semnarea contractului de concesiune, care constituie Anexa 2, prevederile acestuia completând prevederile contractului.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 1. Concesionarea se va face pe durata de 49 de ani cu drept de prelungire, iar termenul de începere și durata de execuție a lucrărilor, vor fi stabilite prin autorizația de construire, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

IV. REDEVENȚA

Art. 1. -1 Redevența se va achita în lei la cursul oficial al USD comunicat de Banca Națională a României, în ziua efectuării plății. Recuperarea valorii se va realiza în termen de 10 ani.

- Plata concesiunii în valoare totală de 944 USD.;
- Redevența anuală pentru întreaga suprafață de teren 94,40 USD.;
- Redevența trimestrială pentru întreaga suprafață de teren 23,60 USD.

-2 Modalități de plată : Redevența se va plăti trimestrial, egalizat pe toată durata concesiunii, egal în fiecare an, plata efectuându-se până la data de 15 a ultimei luni, din fiecare trimestru. Redevența se poate plăti și anticipat pe un an.

V. PLATA REDEVENȚEI, PENALITĂȚI

Art. 1.-1. Plata redevenței va decurge începând cu data predării terenului către concesionar, punerea în posesie fiind consențată în procesul verbal (Anexa nr.2).

-2. Sumele prevăzute la art.4 se vor plăti în contul 212202072844855 deschis de Trezoreria municipiului Ploiești.

-3. În cazul în care concesionarul nu respectă termenele de plată ale redevenței prevăzute în Capitolul IV al prezentului contract, va suporta penalități de întârziere, conform legislației în vigoare, pe zi din cuantumul redevenței datorate.

-4. Dacă concesionarul va întârzia plata redevenței cu 60 zile, concedentul va notifica concesionarului că urmează să fie retrasă concesiunea.

-5. În cazul în care întârzierile la plată depășesc 90 zile, concesiunea se retrage.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile concesionarului

Art. 1. -1. Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, terenul ce face obiectul prezentului contract de concesiune;

-2. Concesionarul are dreptul de a realiza pe teren obiectivele propuse;

-3. Concesionarul are dreptul de a construi extinderea propusă pe terenul concesionat cu asigurarea calității, siguranței și stabilității construcției;

-4. Concesionarul are dreptul de a realiza modificări, completări ale construcției în condițiile în care cerințele urbanistice o impun, potrivit legii;

-5. Concesionarul are dreptul de a culege fructele bunului care face obiectul concesiunii.

Drepturile concedentului

Art. 1. -1. Concedentul are dreptul să inspecteze prin împuterniciții săi bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investiției, în vederea respectării documentației de execuție pe baza căreia se realizează aceasta, precum și termenul de punere în funcțiune stabilit prin prezentul contract. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

-2. Concedentul are dreptul să retragă concesiunea fără nici o răscumpărare, în cazul în care concesionarul nu începe lucrările de construire a investiției în termen de 12 luni de la data semnării prezentului contract.

-3. Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral, partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interes național sau local.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile concesionarului

Art. 1. -1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a terenului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent;

-3. În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării obiectivului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

Obligațiile concedentului

Art. 1.-1. Concedentul este obligat să predea terenul, liber de sarcini, în stare corespunzătoare folosinței pentru care a fost concesionat;

-2. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune ;

-3. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricărui împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului ;

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1.-1. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații :

a) La expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii ;

b) Concesionarul va prezenta în caz de reziliere Administrației Domeniului Public și Privat și Direcției Fiscale, dovada eliberării de orice sarcină a terenului concesionat, după care, între concedent și concesionar se va întocmi un proces verbal de predare-primire a terenului concesionat, cât și a bransamentelor la utilități, realizate pe durata concesiunii și destinate acestora ;

c) În cazul în care interesul național sau local o impune prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului, despăgubire ce se va stabili pe baza unei documentații tehnico-economice întocmite de către concedent ;

d) În cazul apariției unei cauze de utilitate publică după o dreaptă și prealabilă despăgubire a concesionarului ;

e) Prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului, despăgubire ce se va stabili în funcție de prevederile legale în vigoare la data aplicării acestei sancțiuni ;

f) În cazul în care întârzierile la plata redevenței depășesc 60 de zile, concedentul va notifica intenția de reziliere a contractului de concesiune. Rezilierea va opera deplin la expirarea unei perioade de 90 de zile de la această notificare, în situația în care concesionarul nu își îndeplinește obligațiile în acest interval ;

g) În cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata bunul concesionat, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri în sarcina concedentului ;

h) Concesionarul nu va formula pretenții pecuniare, în cazul introducerii pe rolul instanței judecătorești a acțiunii de revendicare pentru imobilul în cauză sau în cazul apariției și implicării unor legi speciale, de exemplu Legea 10/2001.

-2. La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează :

- a) bunuri de retur : la Consiliul Local al municipiului Ploiești ;
- b) bunuri de preluare : bunuri ce vor fi stabilite de comun acord între părți, conform actelor normative în vigoare la data preluării ;
- c) bunuri proprii : în proprietatea concesionarului.

IX. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPĂRȚIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU, ÎNTRE CONCEDENT ȘI CONCESIONAR

Art. 1. Responsabilitatea pentru încălcarea dispozițiilor legale în vigoare în materie de protecție a mediului revine în totalitate concesionarului.

X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 1. -1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă ;

-2. Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii, cu cerința notificării scrise prealabile în termen de 5 zile de la apariția cauzei de forță majoră ;

-3. Cazul fortuit exonerează de răspundere partea care îl invocă, cu condiția notificării scrise în termen de 3 zile de la producere, cumulat cu condiția confirmării de către cealaltă parte a existenței sau inexistenței cazului fortuit.

În caz de neconfirmare, partea care a invocat, urmează să răspundă pentru prejudiciul cauzat, în condițiile legii.

XI. LITIGII

Art. 1. Litigiile de orice fel ce decurg din exercitarea prezentului contract de concesiune, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

XII. ALTE CLAUZE

Art. 1. -1. Transmiterea dreptului de concesiune asupra terenului către un terț, în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru realizarea căreia a fost concesionat, este permisă numai cu acordul prealabil, scris, al concedentului și cu respectarea condițiilor impuse prin contractul de concesiune. Pe toată durata concesiunii, concedentul și concesionarul se vor supune legislației în vigoare din România.

-2. Contractul de concesiune, privind terenul în cauză, va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară, în termen de 30 zile calendaristice de la data încheierii lui.

Art. 2. a. Contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu respectă obligațiile asumate prin contract, în urma constatării făcute de către organele de control autorizate;

b. Contractul se reziliază și în cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrării la obiectivul de investiție în termen de 12 luni de la data semnării contractului de concesiune;

c. Contractul se reziliază în cazul în care întârzierile la plată depășesc 60 zile;

d. Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o;

e. Rezilierea va opera deplin la expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare, dacă concesionarul nu își îndeplinește obligațiile în acest interval.

Art. 3. Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care motive bine justificate fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei, în urma verificării celor semnalate de către concedent printr-o comisie formată din reprezentanții ambelor părți contractante care se va pronunța asupra temeiniciei motivelor invocate.

Art. 4. Concedentul nu are nici o responsabilitate în cazul apariției unor conflicte între concesionar și instituții de stat, în cazul nerespectării obligațiilor de orice natură pe care le are concesionarul față de stat, agenți economici, persoane fizice sau juridice.

XIII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 1. Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin acordul părților și act adițional.

Art. 2. În cazul apariției unor situații, altele decât cele prevăzute în prezentul contract, soluționarea acestora va putea fi făcută numai prin acte adiționale încheiate prin acordul părților.

Art. 3. Prezentul contract intra în vigoare și își produce efectele sale juridice la data semnării acestuia de către părțile contractante.

XIV. DEFINIȚII

Art. 1. Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare extremă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat eauna sau cu însușirile sale naturale, absolut imprevizibilă.

Art. 2. Prin caz fortuit se înțelege acea împrejurare care a intervenit și a condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovația paznicului juridic, dar care nu întrunește caracteristicile forței majore.

Prezentul contract s-a încheiat în 3 (trei) exemplare și intră în vigoare în momentul semnării.

CONCIDENT,
PRIMAR,

Emil CALOTĂ



ADMINISTRAȚIA DOMENIILOR
PUBLIC SI PRIVAT
DIRECTOR GENERAL
Cristian Sandulescu



DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
Gheorghe Bratosin

ȘEF BIROU
CONCESIONĂRI, PUBLICITATE,
Cristina Denisa Trofin

Cristina Denisa Trofin

VIZAT,
OFICIUL JURIDIC CONTENCIOS

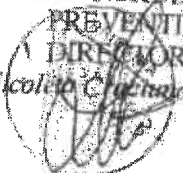
[Signature]

VIZAT,
PENTRU CONTROL FINANCIAR

PREVENTIV

DIRECTOR,

Nicolae Crăciunoiu



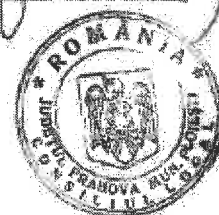
CONCESIONAR,
S. C. Globnova Serv S. R. L.
Administrator,
Pastelnicescu Cristian



30

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

VIZAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR



Hotararea nr. 76

privind concesionarea suprafetei de 8,00 mp.,
in vederea extinderii spatiului comercial situat in Piata Victoriei, nr. 1,
proprietate a S. C. "Globnova Serv" S. R. L.

Consiliul Local al municipiului Ploiesti,

Vazand Expunerea de motive a domnului Consilier Nemes Constantin si
Raportul de specialitate al Administratiei Domeniului Public si Privat – Biroul
Concesionari, Publicitate, prin care se propune concesionarea suprafetei de 8,00
mp., in vederea extinderii spatiului comercial situat in Piata Victoriei, nr. 1,
proprietate a S. C. Globnova Serv S. R. L. Ploiesti.

in conformitate cu art. 10 (2) din Legea nr. 213/1998, privind
proprietatea publica si regimul juridic al acesteia,

avand in vedere prevederile Legii nr. 219/1998, privind regimul
concesiunilor si Legii nr. 189/1998, privind finantele publice locale,

in baza articolului 12, litera e., din Legea nr. 50/1991, modificata si
completata prin Legea nr. 453/2001, privind autorizarea executarii lucrarilor de
constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor,

in temeiul Legii nr. 215/2001, privind administratia publica locala,

Hotareste:

Art. 1. Aproba trecerea suprafetei de 8,00 mp., amplasata in Piata
Victoriei, nr. 1, din domeniul public in domeniul privat al localitatii;

Art. 2. Insuseste raportul de evaluare intocmit de Oficiul Public Proiect,
prin care sa identificat si evaluat terenul situat in Ploiesti, Piata Victoriei, nr. 1,
conform planului de situatie ce face parte integranta din prezenta hotarare ;

Art. 3. Aproba concesionarea directa a terenului in suprafata de 8,00 mp.,
pentru extinderea constructiei existente, proprietate a S. C. Globnova Serv
S. R. L. Concesionarea se va face pe o durata de 49 ani, cu drept de prelungire ;

Art. 4. Stabileste valoarea terenului concesionat la suma de 118 USD/mp.,
conform raportului de evaluare a terenului, intocmit de Oficiul Public Proiect.
Recuperarea valorii terenului se va face in termen de 10 ani ;

Art. 5. Stabileste redeventa anuala la valoarea de 94,40 USD. Redeventa
se va achita in lei la cursul oficial al USD, stabilit de Banca Nationala a
Romaniei, in ziua efectuarii platii ;



Art. 6. Imputernuiceste Primarul municipiului Ploiesti, sa semneze contractul de concesiune, in conditiile stabilite prin prezenta hotarare ;

Art. 7. Administratia Domeniului Public si Privat, Biroul Concesionari, Publicitate, Directia Generala de Dezvoltare Locala, Directia Administratie Publica, Juridic, Contencios, vor aduce la indeplinire prevederile prezentei.

Data in Ploiesti, astazi 01.04.2003.

Presedinte de sedinta,

Gheorghe Ioan



Contrasemneaza,
SECRETAR,

Maria Magdalena Mazalu



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE Scara 1:500

Proiectant: PLOESTI
Societate: S.C. GLOBNOVA SERV SRL
Adresa: Ploiesti
Proprietar: S.C. GLOBNOVA SERV SRL
Conform: Decretul de expropriatie nr 244 din 8 mai 2003
Numele cadastrelor: S.C. GLOBNOVA SERV SRL
Numele cadastrelor: S.C. GLOBNOVA SERV SRL

ELIPSOID: Krasovski
PROIECTIA: Stereografica 1870



Plan de incedrare in zona
Scara 1: 10000

INVENTAR DE COORDONATE SUPRAFATA TEREN

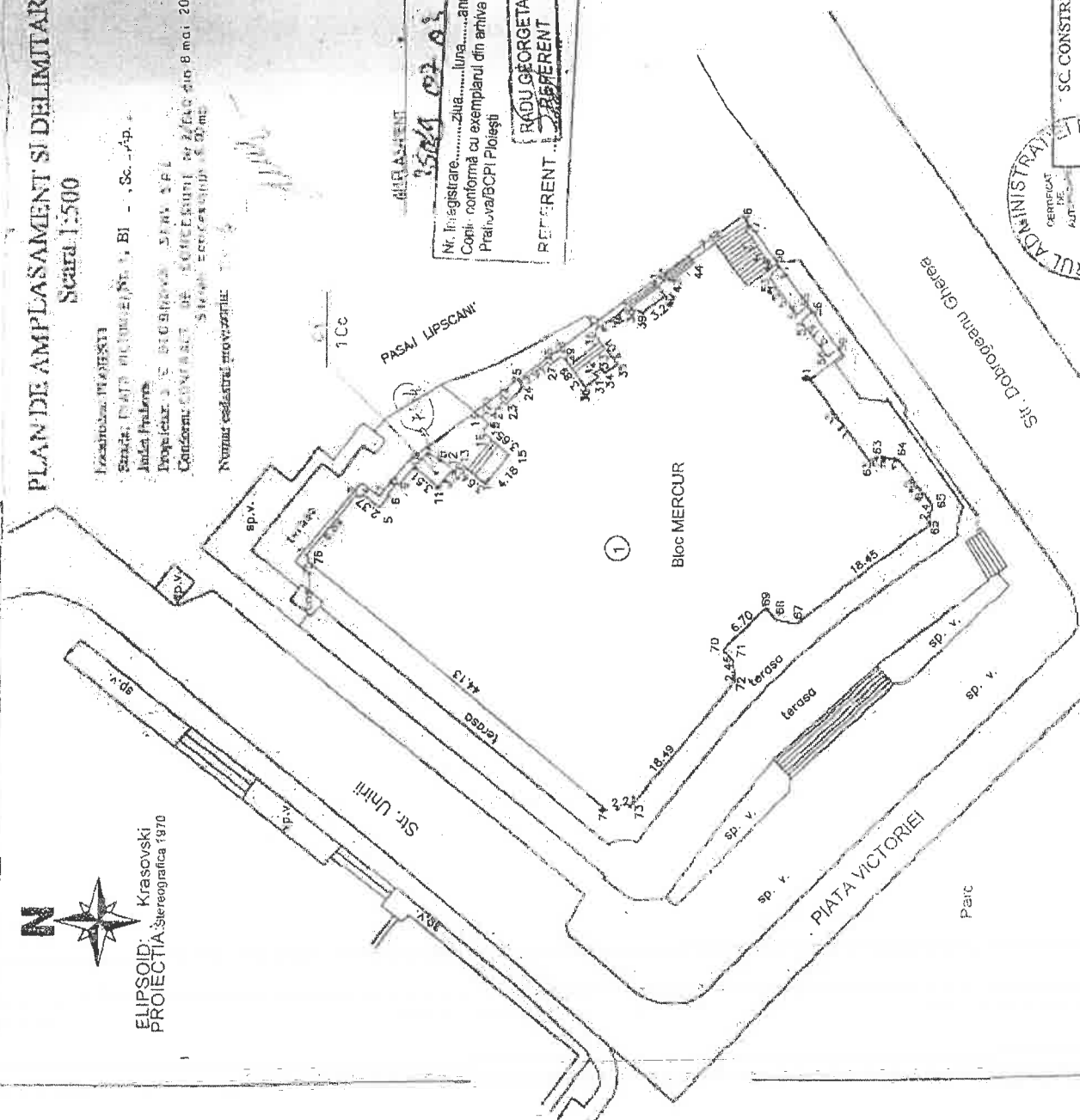
NR. PUNCT	COT	COORDONATE		DIST [m]
		X[m]	Y[m]	
1	10	382922.050	590978.600	2.07
2	A	920.828	881.031	1.85
3	B	919.016	800.353	1.70
4	12	917.710	978.252	2.50
5	11	918.300	977.540	3.50

SUPRAFATA SPATIU COMERCIAL= 8.00 mp

VIZA OJCGC PRAHOVA
CONFORM ART. 61 DIN LEGEA 7/1995

15 Iunie 2003

3509 07 03 20
Nr. Inregistrare.....Zila.....luna.....anul.....
Copie conforma cu exemplarul din arhiva OCPI
Ploiesti/BCPI Ploiesti
RADU GEORGETA
REFERENT



Nota: Sistem de proiectie "STEREO 70°"

SC. CONSTRUCTORUL SOCOM
PLOESTI
Scria B NR. 193

PERSOANA FIZICA
ONCGC
Ing. IONITA STOICA

INSCRISURE BCF
INTRAVILAN

Beneficiar:
S.C. GLOBNOVA SERV SRL

Nr. 40/ 23.01.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind vânzarea terenului de sub construcție, situat în Ploiești, Piața Victoriei nr.1, bl. MERCUR, în suprafață de 8 m² (număr cadastral 7534, Carte Funciară 150586), ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești

Potrivit prevederilor art. 129, alin. 2 lit. c), coroborat cu alin. 6, lit. b), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local administrează domeniul public și privat al municipiului și hotărăște cu privire la vânzarea, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate privată a municipiului, în condițiile legii.

Terenul de sub construcție, situat în Ploiești, Piața Victoriei nr.1, bl. MERCUR, în suprafață de 8 m² (număr cadastral 7534, Carte Funciară 150586) face parte din domeniul privat al municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.76/01.04.2003.

Între Municipiul Ploiești și S.C. Globnova Serv S.R.L. a fost încheiat contractul de concesiune nr.02/640/08.05.2003, cu valabilitate până la data de 02.08.2052, pentru folosința terenului de sub construcția din Piața Victoriei nr.1, bl. MERCUR, în suprafață de 8 m² (număr cadastral 7534, Carte Funciară 150586).

Pe terenul în suprafață de 8 m² situat în Ploiești, Piața Victoriei nr.1, bl. MERCUR există o construcție edificată în baza autorizației de construire nr.1046/25.10.2001, fiind emis Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.117/30.05.2024.

Conform prevederilor art. 354 și art. 364, alin 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ „Prin excepție de la prevederile art.363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare; aprobat de consiliul local sau județean, după caz.”

Prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.4087/23.02.2024 domnul Crăciun Bogdan Adelin Costin a solicitat cumpărarea terenului de sub construcție, situat în Ploiești, Piața Victoriei nr.1, bl. MERCUR, în suprafață de 8 m² (număr cadastral 7534, Carte Funciară 150586).

În cadrul ședinței Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale, din data de 09.08.2024, solicitarea domnului Crăciun Bogdan Adelin Costin a fost analizată și avizată favorabil.

Conform Raportului de evaluare nr.2500/14.09.2024 întocmit de către S.C. Kido Advisors SRL, în baza contractului de prestări servicii nr.30185/08.12.2023, pentru terenul sus menționat, evaluatorul autorizat a concluzionat că valoarea de piață este de **16.075,32 lei ≈ 3.232,00 euro (404 euro/mp)**. Valoarea nu conține TVA, curs BNR: 4,9738 lei/euro.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.4087/23.10.2024 domnul Crăciun Bogdan Adelin Costin a reconfirmat intenția de cumpărare a terenului de sub construcție, situat în Ploiești, Piața Victoriei nr.1, bl. MERCUR, în suprafață de 8 m² (număr cadastral 7534, Carte Funciară 150586), la prețul reieșit în raportul de evaluare.

Având în vedere cele prezentate, supunem spre aprobare, în regim de urgență în prima ședință ordinară a Consiliului Local al Municipiului Ploiești, proiectul de hotărâre privind vânzarea terenului de sub construcție, situat în Ploiești, Piața Victoriei nr.1, bl. MERCUR, în suprafață de 8 m² (număr cadastral 150586, Carte Funciară 150586).

CONSILIERI:

Viscan Robert-Ionu

Marcu Valentin

Palaș-Alexandru Pa

Sandu Octavian-And

Popa Gheorghe

Tonsciuc Mihai

Neagu Daniel-Puiu