

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. 33

privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 204 m², situat în Ploiești, str. Gheorghe Doja, nr. 225

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 37/23.01.2025 al domnilor consilieri locali: Robert-Ionuț Vișcan, Valentin Marcu, Paul Palaș-Alexandru și Mihai Tonsciuc, precum și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 31/22.01.2025 la Direcția Gestiune Patrimoniu și la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte sub nr. 38/23.01.2025 și Raportul de specialitate nr. 28/27.01.2025 al Direcției Economice, la proiectul de hotărâre privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 204 m², situat în Ploiești, str. Gheorghe Doja, nr. 225;

Luând în considerare procesele verbale ale Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – valorificare patrimoniu, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale din data de 17.10.2024 și din data de 17.01.2025 precum și avizul din data de 17.01.2025;

Luând act de faptul că terenul în suprafață de 204 m², situat în Ploiești, str. Gheorghe Doja nr. 225, este proprietatea privată a municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 147 din 30.06.2003 privind includerea unor terenuri în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 452 din 26.09.2024, acesta fiind înscris în Cartea Funciară nr.152554, cu nr. cadastral 152554;

Având în vedere solicitarea formulată de doamna Ristache Mariana și domnul Ristache Cornel înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 13329/25.07.2024;

Luând în considerare prevederile art. 13, alin. (1), art. 15, lit. e), art. 17 și art. 36 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129, alin. (2), lit. c) și alin. (6), lit. b), art. 139, art. 196, alin. (1), lit.a), art. 297, alin. (1), lit. b), art. 303, alin. (5), art. 306, alin. (1), art. 362, alin. (1) și alin. (3), art. 315, alin. (2) și alin. (3), art. 325, art. 326, art. 327 și art. 354 alin.(1) și (2) 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. 2602/09.01.2025 întocmit de către S.C. Kido Advisors S.R.L. pentru terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Gheorghe Doja, nr. 225, în suprafață de 204 m², Cartea Funciară 152554, nr. cadastral 152554, care constituie Anexa nr. 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Stabilește valoarea redevenței pentru terenul în suprafață de 204 m², situat în Ploiești, str. Gheorghe Doja, nr. 225, la suma de 1.728,72 lei/trimestru (actualizată la nivelul anului 2025 cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică).

Art. 3 Se aprobă concesionarea către doamna Ristache Mariana și domnul Ristache Cornel a terenului în suprafață de 204 m², situat în Ploiești, str. Gheorghe Doja, nr. 225, Carte Funciară 152554, nr. cadastral 152554, identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului, care constituie Anexa nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea extinderii construcției existente în str. Gheorghe Doja, nr. 225, proprietatea doamnei Ristache Mariana și domnului Ristache Cornel, în următoarele condiții:

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

b) doamna Ristache Mariana și domnul Ristache Cornel vor achita contravaloarea folosinței suprafeței de teren, în sumă de 1.728,72 lei/trimestru, pe toată durata contractului de concesiune. Suma se va actualiza anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică;

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

d) doamna Ristache Mariana și domnul Ristache Cornel au obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului;

e) doamna Ristache Mariana și domnul Ristache Cornel au obligația să solicite emiterea Autorizației de construire pentru extinderea construcției și să înceapă construcția în termen de cel mult 1 an de la data obținerii actului de concesiune a terenului;

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

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

Art. 5 Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință doamnei Ristache Mariana și domnului Ristache Cornel prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești astăzi, 30 ianuarie 2025

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Gheorghe SÎRBU-SIMION**

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

MUNICIPIUL PLOIESTI

Decembrie 2024



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

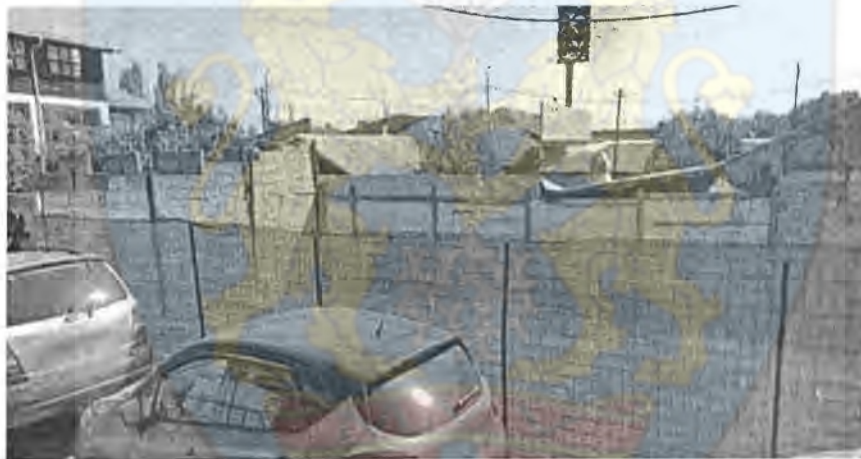
EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2602/09.01.2025

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

Teren intravilan in suprafata de 204 mp situat in Loc. Ploiesti, Str Gheorghe Doja nr 225, 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 EVALUARII

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

- Teren intravilan în suprafața de 204 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Gheorghe Doja nr 225, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 152554 a loc. Ploiesti, având nr cad 152554.

Observatii: Nu sunt.

Conform Legii 50/1991 Concesionarea directă este posibilă doar în anumite condiții, în cazul de față fiind aplicabile prevederile art.15, lit. e „pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.” Precizăm faptul că în cazul încheierii contractului de concesiune directă, concesionarul are obligația, ca pe terenul ce face obiectul contractului, să execute lucrările solicitate (în baza unei Autorizații de Construire).

Lotul de teren are forma dreptunghiulară. Accesul la imobil se face din drum public-Str Garlei, la care are un front stradal de 26.25 ml.

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 în vederea stabilirii redevenței anuale a concesiunii - **MUNICIPIUL PLOIESTI (în calitate de utilizator desemnat) 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
152554	164.483,20	33.048	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
152554	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

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

Astfel:

Valoarea de piață = 33.048 euro, respectiv 164.483,20 lei

Valoarea redevenței este de 1321,92 euro/ an, echivalent a aprox 6.579,33 lei/an.

Metodologia pentru stabilirea redevenței se regăsește în 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 referă la teren în stadiul existent la data evaluării, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale amplasamentului
- Dat fiind scopul evaluării și tipul proprietății, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piață, bazându-se pe informații de piață;

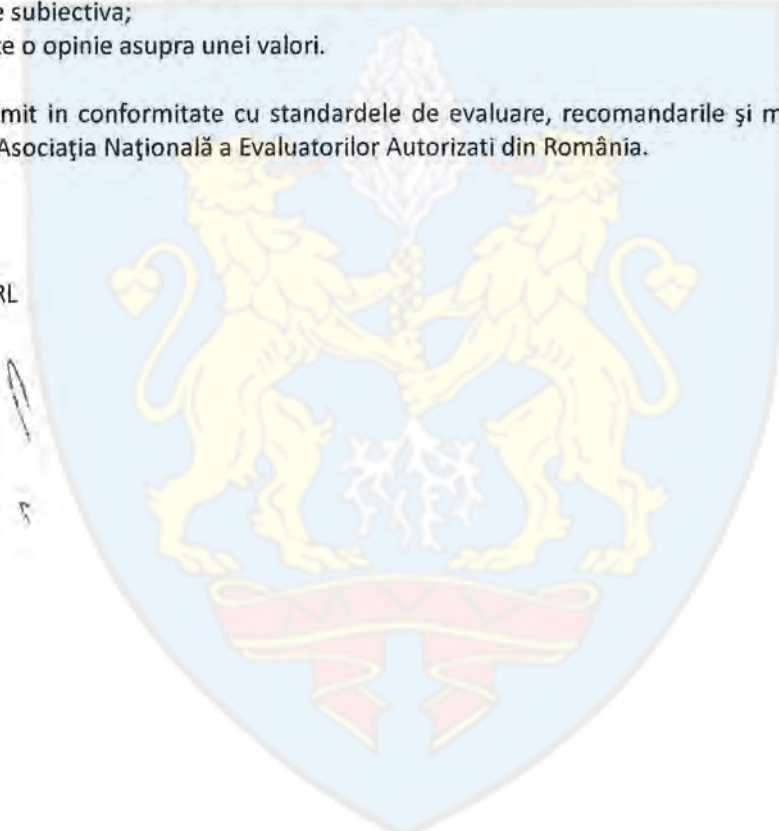


- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Se consideră că proprietatea s-a construit în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță 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 imobiliară: 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:

- Afirmățiile susținute și prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte și au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport și sunt analizele, opiniile și 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 stimul 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 (Asociația 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 Asociației 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	<i>Ipoteze.....</i>	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).	14
4	ANALIZA DATELOR. CONCLUZII	16
4.1	Cea mai buna utilizare (CMBU)	16
4.2	Date privind modul de realizare a evaluarii	16
4.3	Abordarea prin piata	17
4.4	Metoda extractiei	20
4.5	Metoda alocarii	20
4.6	Metoda reziduala	21
4.7	Metoda capitalizarii rentei funciare	21
4.8	Analiza parcelarii si dezvoltarii	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 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 suprafata de 204 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Gheorghe Doja nr 225, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 152554 a loc. Ploiesti, avand nr cad 152554.

Observatii: Nu sunt.

Conform Legii 50/1991 Concesionarea directă este posibilă doar în anumite condiții, în cazul de față fiind aplicabile prevederile art.15, lit. e „pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.” Precizăm faptul că în cazul încheierii contractului de concesiune directă, concesionarul are obligația, ca pe terenul ce face obiectul contractului, să execute lucrările solicitate (în baza unei Autorizații de Construire).

Lotul de teren are forma dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public-Str Garlei, la care are un front stradal de 26.25 ml.

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

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata in vederea stabilirii redeventei anuale a concesiunii - **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat) 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 evaluării, 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 amploarea investigatiei

Data la care se aplica opinia asupra valorii este data evaluarii de **05.12.2024**.

La baza intocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de **05.12.2024**, 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 **05.12.2024** 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 și în exteriorul imobilului, in totalitate.

2.6 Baza evaluării. Declararea conformitatii evaluării 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 evaluării, între un cumparator hotarat și un vanzator hotarat, într-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 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, neexpușe 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, acestea 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 cumpărător, să aibă argumentat alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
- Evaluatorul a examinat documentele primite de la client și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale
- A fost parcurs terenul și evaluatorul a căutat eventualele indicii vizibile (trasee de rețele, guri de 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 fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale: Nu sunt.

2.9 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

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

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





3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica

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

- Teren intravilan în suprafata de 204 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Gheorghe Doja nr 225, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 152554 a loc. Ploiesti, avand nr cad 152554.

Observatii: Nu sunt.

Conform Legii 50/1991 Concesionarea directă este posibilă doar în anumite condiții, în cazul de față fiind aplicabile prevederile art.15, lit. e „pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.” Precizăm faptul că în cazul încheierii contractului de concesiune directă, concesionarul are obligația, ca pe terenul ce face obiectul contractului, să execute lucrările solicitate (în baza unei Autorizații de Construire).

Lotul de teren are forma dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public-Str Garlei, la care are un front stradal de 26.25 ml.

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

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata in vederea stabilirii redeventei anuale a concesiunii - **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat) 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 155145/08.10.2024;
- Extras de plan cadastral de carte funciara
- Hotararea nr 147/30.06.2003
- Hotararea nr 452/26.09.2024
- Plan de amplasament
- Certificate de urbanism nr 999/04.11.2024

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 de est, pe Str Gheorghe Doja nr 225, in cartierul Postei- Bucov, in imediata apropiere a magazinelor Lidl si Artsani.

Zona in care se afla imobilul este rezidentiala. In zona se afla spatii prestari servicii, spatii comerciale.

Amplasamentul se invecineaza cu blocuri de locuinte.

MUNICIPIUL PLOIESTI



Accesul la imobil se realizeaza din drum asfaltat-Str Garlei, la care are un front stradal de 26.25 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.

Conform Certificat de urbanism nr 999/04.11.2024:

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului; curti constructii.

Funcțiunea dominantă a zonei este institutii și servicii de interes general, cu funcțiuni complexe, compusa din:

- institutii publice de interes general, cu regim mixt de inaltime, institutii publice aferente zonelor de locuit.

Funcțiuni complementare admise:

- activitati mic productive nepoluante, cai de circulatie pietonala, spatii verzi, scuaruri.

Utilizări permise:

Institutii și servicii publice municipale, servicii financiar-bancare și de asigurari, posta și telecomunicatii (releu infrastructura), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în cladiri specializate; cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, biblioteca/mediateca; activitati asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spatii de receptie, restaurante-catering, cofetarii, cafenele, baruri, comert, expozitii, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spatii acoperite), sali de conferinte, spectacole și cinema de diferite capacitati cu serviciile anexe, locuinte cu parti special pentru profesii libere, invatamant superior și de formare continua; unitati medicale, amcnajari comerciale tip obor.

Utilizări permise cu conditii:

Extinderile și schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare și trafic functiunile invecinate; se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap;

Utilizări interzise:

Orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; constructii provizorii de orice natura; dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura și deteriorand finisajul acestora; statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini; curatatorii chimice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice; orice fel de constructii pe terenurile catalogate ca neconstruibile cu exceptiile celor precizate anterior.

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr. 227/2015-Cod fiscal, modificarile și completarile ulterioare.

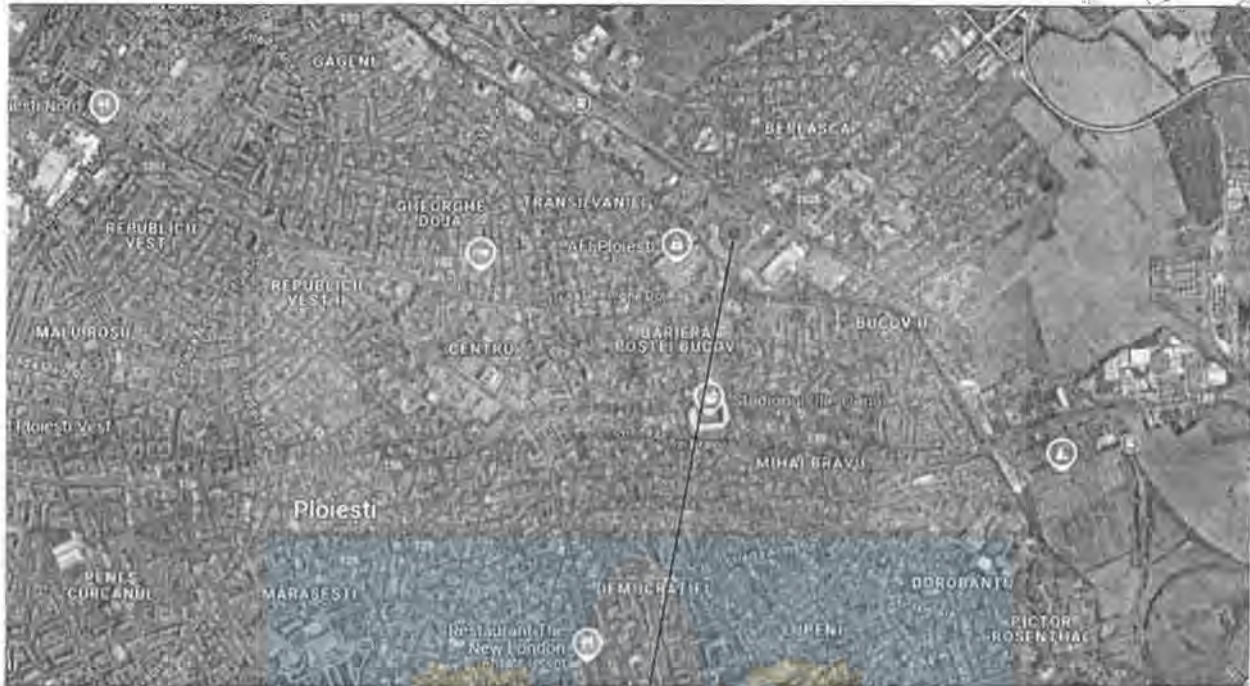
Terenul se încadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr. 553/2011 și H.C.L. nr. 361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

S.U.T.R. N20/2; Is; POT = 50%, CUT= 1.50 - Conf. PUZ

- suprafata teren = 204 mp;

- terenul are acces direct la strada Garlei;



Amplasament evaluat

3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

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

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

Analiza ofertei

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

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

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca terenurile similare ca localizare sunt oferite spre vanzare la preturi cuprinse in intervalul 150 - 170 euro/mp, in functie de suprafata, deschidere, localizare.

Analiza cererii

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

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

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

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

Echilibrul pietei

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





4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

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

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

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii

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

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

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

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

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

4.3 Abordarea prin piata

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.

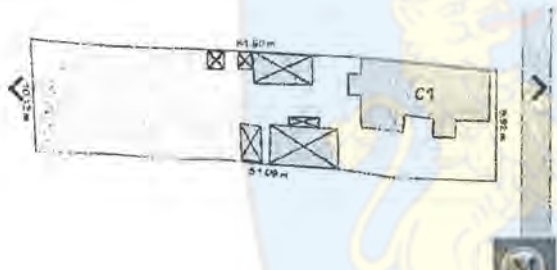
Aceasta abordare a fost aplicata.

Comparabilele folosite sunt urmatoarele:

Comparabila 1:

Teren intravilan de vanzare, zona Rudului, 516 mp

Suprafata teren = 516 mp



80.000 EUR

PREȚ negociabil

REGISTRU: MSH74557C

☎ SUNA

✉ CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	516 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	9.92 m	Construcție pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
	Construcții		

Utilitati

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


Alte informatii

Alte caracteristici: La sosea, Acces auto

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

Mentiuни: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ. Pot aparea mici diferente in realitate.

Localizare



<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-rudului-516-mp-msh74557c>

Comparabila 2:



Teren intravilan de vanzare, zona Eroilor, 868 mp

150 EUR/mp

OFERTA MSH5980JT

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	868 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	11.55 m	Proiectat pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati in zona

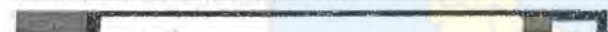
Alte informatii

Detalii zona: Iluminat stradal, Mijloace de transport

Mention: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ. Pot aparea mici diferente in realitate.



Localizare



<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-eroilor-868-mp-msh5980jt>

Comparabila 3:

Suprafata teren = 717 mp



Teren intravilan de vanzare, zona Central, 717 mp

170 EUR/mp

OFERTA MSH8996E3

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	717 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	10 m	Constructie 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, Teren imprejmuit

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

Mention: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ. Pot aparea mici diferente in realitate.



Localizare



<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-central-717-mp-msh8996e3>

Grila de calcul este urmatoarea:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		80,000	130,200	121,890
Suprafata- m ²	204.00	516	868	717
Pret oferta €/m ²		155	150	170
Ajustare pentru negociere		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		16	15	17
Explicatie ajustare	In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 10%			
Pret ajustat		140	135	153
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		139.5	135.0	153.0
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		140	135	153
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		140	135	153
Explicatie ajustare	Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile			
Conditii de piata	Dec-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		140	135	153
Localizare	Ploiesti, Str Romana nr 225, jud. Prahova	Ploiesti- zona Rudului	Ploiesti- zona Eroilor	Ploiesti- zona centrala
Ajustare		-5%	0%	-15%
Valoarea ajustare		-6.98	0.00	-22.95
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare negativa comparabilelor 1 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	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		5.00%	5.00%	5.00%
Valoarea ajustare		7	7	8
Explicatie ajustare	Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de utilizare.			



Deschidere	26	10	12	10
procentul laturilor	3.38	0.19	0.15	0.14
Ajustare		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		13.95	13.50	15.30
Explicatie ajustare	Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de deschidere.			
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
Suprafata	204.00	516	868	717
Ajustare		3%	5%	5%
Valoarea ajustare		4.19	6.75	7.65
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/construibil	liber/constructii demolabile	liber/construibil	liber/construibil
Ajustare		3%	0%	0.00%
Valoarea ajustare		4.19	0.00	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
		da	da	da
Ajustare neta		22	27	8
		16%	20%	5%
ajustare bruta		36.28	27.00	53.55
		23.40%	20.00%	35.00%
Pret ajustat		162	162	161
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	162.00	806.29		
Valoare teren	33,048	164,483.20		
Curs Euro	4.9771			

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;
- pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;
- 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
152554	164.483,20	33.048	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
152554	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 plata recomandata COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	lei	euro
152554	164.483,20	33.048
Valorile nu contin TVA		

Valoarea redeventei este de 1.321,92 euro/ an, echivalent a aprox 6.579,33 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 referinta a evaluării, 05.12.2024.

ANEXA 1: METODOLOGIE PENTRU STABILIREA REDEVENTEI ANUALE A CONCESIUNII:

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

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

Valoare de piata/ 25 ani= Redevanta anuala

33.048 euro/ 25= 1.321,92 euro/ an

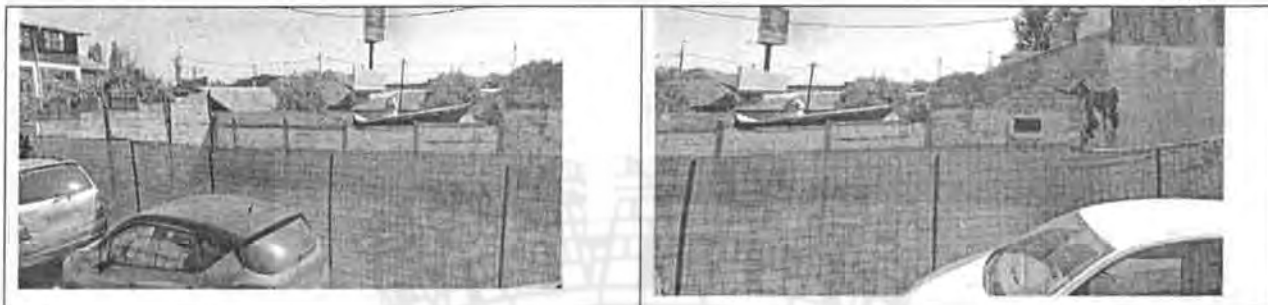
Astfel,

Valoarea redevenței este de 1.321,92 euro/ an, echivalent a aprox 6.579,33 lei/an.





ANEXA 2: Fotografii





ANEXA 3: Documente

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
 Nr. 307755 din 21-10-2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 999 Din: 04 NOV. 2024

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: RELATII PRIVIND CONCESIONAREA DIRECTA CATRE DOAMNA RISTACHE MARIANA SI DOMNUL RISTACHE CORNEL.

Cu privire cererii adresate de MUNICIPIUL PLOIESTI
 cu domiciliul/sediu in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI
 satul _____, sectorul _____, cod postal _____
 strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. _____
 se _____, et. _____, ap. _____, tel./fax 0244516699, e-mail _____
 inregistrata la nr. 307755 din 21-10-2024

Pentru imobilul — teren si/sau constructii — situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
 satul _____, sectorul _____, cod postal _____
 strada GHEORGHE DOJA, nr. 225, bl. _____
 se _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin _____

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999
 faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009
 in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. _____ / _____
 faza PUZ aprobata prin HCL nr. 179/15.05.2013 privind aprobarea PUZ « SCHIMBARE FUNCTIUNE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR SI MODIFICARE INDICATORI URBANISTIICI », str (Jurnalul nr. 1

in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucratiilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu nr. cadastral 152554 (teren fara constructii in suprafata de 204 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea privata a municipiului Ploiesti conform Hotarare nr. 452/26.09.2024 si Extras de Carte Funciara pentru Informare eliberat de O.C.F.I Prahova in baza cererii nr. 155145/09.10.2024.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti constructii.
 Functiunea dominanta a zonei este instituita si servicii de interes general, cu functiuni complexe, compusa din:
 - institutii publice de interes general, cu regim mixt de inaltime, institutii publice aferente zonelor de locuit.
 Functiuni complementare admise:
 - activitati mic productive nepoluante, curi de circulatie pietonala, spatii verzi, scuaruri.
 Utilizari permise:
 Institutii si servicii publice municipale, servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii (teleu infrastructura), servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale (sedii de companii si firme in cladiri specializate; cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, biblioteca/medioteca; activitati asociative diverse; servicii profesionale, colective si personale, hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie, restaurante-catering, cofetarii, cafenele, baruri, comerț, expozitii, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport in spatii acoperite), sali de conferinta, spectacole si cinema de diferite capacitati cu serviciile anexe, locuinte cu pariu special pentru profesii liberale, invatamant superior si de formare continua; unitati medicale, amenajari comerciale tip obor.

Arhiv nr. GRIGORAS GABRIELA - CONSILIER, 20.10.2024
 Verificat: MIHAELA TAPOLEA - SEF SERVICIU



Utilizari permise cu conditii.

Extinderile si schimbările de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic funcțiunile învecinate; se va asigura în toate formele publice accesul persoanelor cu handicap.

Utilizari interzise.

Orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei, activitati productive poluante, cu trac tehnologic sau incomode prin traficul generat; constructii provizorii de orice natura; disponerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora; statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini; curatoriile chimice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor învecinate; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice, orice fel de constructii pe terenurile catalogate ca reconstruibile cu exceptiile celor precizate anterior.

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr. 227/2015-Cod fiscal, modificările si completările ulterioare.

Terenul se încadrează în zona valorica B, conform H.C.L. nr. 553/2011 si H.C.L. nr. 361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

S.U.T.R. N20/2; Ia, POT = 50%, CUT = 1,50 - Conf. PUZ

- suprafata teren = 204 mp;

- terenul are acces direct la strada Garlei;

Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea situ de punctele cardinale:

- se vor respecta prevederile R.G.U

Amplasarea fata de drumurile publice:

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute în reglementari ale S.U.T.R.

Amplasarea fata de aliniament:

- se vor respecta prevederile R.G.U.

Amplasarea în interiorul parcelei:

- se vor respecta prevederile R.G.U.

- pe o parcela se pot amplasa una sau mai multe constructii principale si constructii anexe, cladirile se vor amplasa de regula în regim izolat; pozitia lor este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile publice si fata de limitele laterale si limita posterioara;

- distanta minima între constructiile amplasate pe aceiasi parcela este egala cu jumatate din înaltimea constructiei celei mai înalte, dar nu mai mica de 3 m pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare;

- retragerea fata de limite va respecta conditiile impuse de Codul Civil

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

- constructiile se vor amplasa la o distanta de minim 1 ml fata de aliniament, cand nu sunt ferestre de ventilare/iluminare si în conditiile Codului Civil, cand acestea exista si cu respectarea OMS, privind insorirea la solstitiul de iarna.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- constructiile propuse se vor amplasa de regula în regim izolat;

- extinderile constructiilor existente vor forma cu acestea un tot cu un regim izolat

- constructiile se vor amplasa fata de limitele laterale posterioare si laterale la o distanta de 2 ml

- se accepta amplasarea constructiilor fata de limita posterioara la o distanta de 1,00 ml cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil

Amplasarea constructiilor unele fata de altele pe aceiasi parcela

- cladirile vor respecta între ele distante egale cu înaltimea la comisa u celei mai înalte dintre ele;

- distanta se poate reduce la jumatate din înaltime, dar nu mai puțin de 6 metri numai în cazul în care fatadele prezinta ferestre care nu asigura iluminarea unor încaperi pentru alte activitati permanente ce necesita lumina naturala;

Circulatii si accese

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces autosabil direct dintr-o circulatie publică;

- este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice;

- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice si se dispun în porçaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi înconjurate cu gard viu de 1.20 m înaltime;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea



formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare, ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 150 metri.

Inaltimea maxim admisibila a constructiilor

- inaltimea maxima admisibila va fi 15,00m

- regimul de inaltime va fi maxim $S(D) + P + 2E$

Aspectul exterior al constructiilor

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate

Conditii de echipare edilitara

- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fibre optice;

- se interzice disponerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circuiturile publice si disponerea vizibila a cablurilor TV;

- racordarea buranelor la canalizarea pluviala este obligatorie sa fie facuta pe sub trotuar pentru a se evita producerea ghetii;

Spatii plantate

- spatiile verzi plantate in incinta se vor amenaja in limita a minim 15,00%;

- se recomanda amenajarea spatiilor de parcare din incinta cu pavele ecologice (dale inierbate)

Imprejmuiri

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de 1,20 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m, partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si vor fi dublate de gard viu

- pe linile laterale si posterioare gardurile vor fi opace cu inaltime de maxim 2,00 metri.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE:

Documentatia urbanistica PUZ si RLU a localitatii este valabila pana la aprobarea documentatiei noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr. 382/24.11.2009.

Orice modificare a reglementarilor urbanistice de mai sus se poate realiza doar in conformitate cu prevederile art. 32 din Legea nr. 350/06.07.2001, modificata si actualizata prin O.U.G nr. 179/05.05.2013.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:

ALTE SCOPURI - RELATI SI INFORMATII -

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU AUTORIZATIE DE DESFIINTARE SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII

4. OBLIGATIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de constructii/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru a solicita sa analizeze si sa decida, dupa caz, necesitatea/delimitarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor asupra evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a autorizatiei de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, autorul depunand documentatia pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a autorizatiei de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, organizarii optiunilor publice si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In toate cazurile:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a sa prezinta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a impactului si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competente pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a solicita acest tip de autorizatie administratiei publice competente ca privire la mentinerea corectiei pentru asigurarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

S.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE VA FI INSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);
- c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz:
 D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.
- d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:
- | | | |
|--|--|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apa | <input type="checkbox"/> gaze naturale | Alte avize/acorduri |
| <input type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> televiziune | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica | <input type="checkbox"/> salubritate | |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termica | <input type="checkbox"/> transport urban | |
- d.2) avize si acorduri privind:
- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protectie civila | <input type="checkbox"/> sanatatea populatiei |
|--|---|---|
- d.3) avizele / acordurile specifice ale administratiei publice centrale si / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;
- d.4) Studii de specialitate
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);
 - nu este cazul
- f) dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitecților din România (nu este cazul);
- g) documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie);



Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
MIHAI-LAURENTIU POLITEANU

L.S.

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SFF,
VERONICA RAVUNA

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
COCA ELENA PATRASCU



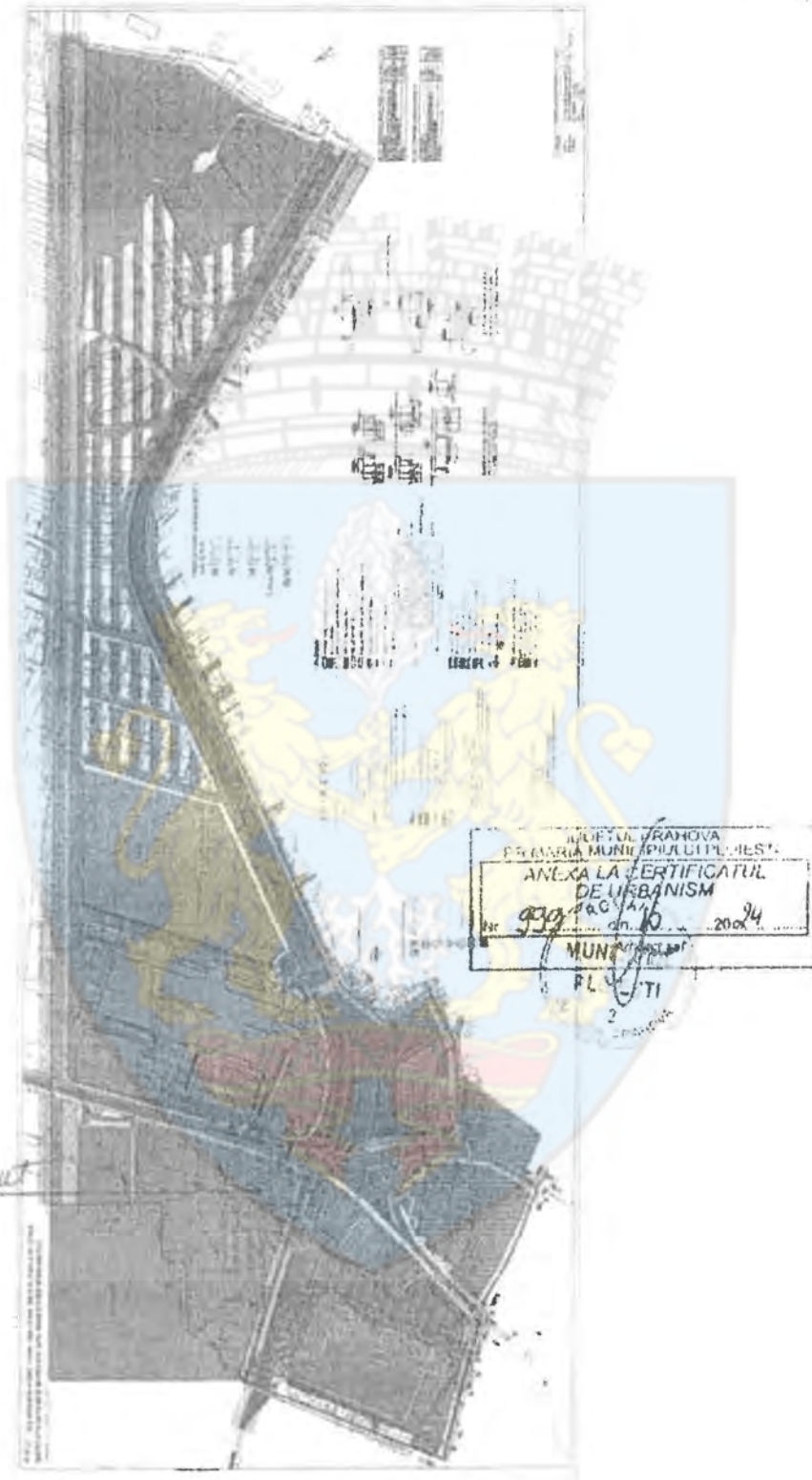
Achiziti taxa de ... 561, conform anexei nr. ... din ...
SCUTIT CONFORM ART. 476 COD FISCAL

10.2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct pe zi pentru la data de



Director: ORANGELAS GABRIELA - CONSILIER 26-10-2024
Viceprez: MIHAI LAURENTIU POLITEANU - SFF SECRETAR





Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Sc. 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
152554	204	Mun. PLOIESTI, Str. GHEORGHE DOJA Nr.225 - INTRAVILAN
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		MUN. PLOIESTI

JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM DE CONSTRUCȚII
Nr. 909 / MUNICIPIUL PLOIESTI / 20.12.2024

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoriya de folosință	Suprafața (mp)	Mentii
1	Cv	204	Materializat cu gard din metal pe latura de N, gard din beton pe latura de E, gard din beton și construcție pe caleștin pe latura de S, gard din metal pe latura de V
Total		204	
B. Date referitoare la construcții			
Cod.	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mentii
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 204mp

Executant Ing. Anghelache Ghe. Laurentiu CERTIFICAT DE AUTORIZARE supra RO-PI-F Nr. 0210, categoria B Confirma executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespundența acesteia cu realitatea din teren. Semnătura și stampila DMA. 08.2024	Inspector Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral. Semnătura și stampila Data: _____ Oana Sava BUCUREȘTI Stampila OCPI
--	---



Incheiere Nr. 155145 / 08-10-2024

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

Dosarul nr. 155145 / 08-10-2024

INCHEIERE Nr. 155145

Registrator: ILEANA MIHAELA VASILE
 Asistent: DIANA RALUCA STAFIE DUMITRACHE

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL PLOIESTI privind Prima Inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
 -Act Administrativ nr.452/26-09-2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in surna de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211
 Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
 - Imobilul cu nr. cadastral 152554
 - sa intabulezeza dreptul de PROPRIETATE (domeniul privat) mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL PLOIESTI, sub B.1 din cartea funciara 152554 UAT Ploiesti;

Prezenta se va comunica partilor:
 MUNICIPIUL PLOIESTI
 ANCHELACHE GHEORGHE LAURENTIU

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

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
16-10-2024	ILEANA MIHAELA VASILE	DIANA RALUCA STAFIE DUMITRACHE

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, in conformitate cu art. 28[^]1 din Legea nr. 7/1996, republicata, cu modificarile și completarile ulterioare.

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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 152554 Ploiesti

Nr. cerere 155145
Ziua 08
Luna 10
Anul 2024
Cod verificare
100180182595

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str. GHEORGHE DOJA, Nr. 225, Jud. Prahova

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	152554		204	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
155145 / 08/10/2024	
Act Administrativ nr. 452, din 26/09/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;	
B1 încabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobândit prin Lege, cota actuala 2/1	A1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF: 2844855	

C. Partea III. SARCINI

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



Carte Funciara Nr. 152554 Comuna Otas, Municipiu Ploesti
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
152554	204	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intra viem	Suprafata (mp)	Tarta	Parcela	Nr topo	Observatii / Referinta
1	Curti constructii	DA	204				

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	1.892
2	3	3.304
3	4	2.933
4	5	0.223
5	6	10.99
6	7	5.642



Carte Funciară Nr. 152554 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	0,58
8	9	3,88
9	10	3,336
10	11	3,847
11	12	6,481
12	13	6,519
13	1	19,728

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

S-a achitat tariful de 5 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
16-10-2024

Data eliberării,
1/1

Asistent Registrator,
OANA RALUCA STAFIE DUMITRACHE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 152554 / UAT Ploiesti



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

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

Nr. cerere	155145
Ziua	08
Luna	10
Anul	2024

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 152554 / UAT Ploiești

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. GHEORGHE DOJA, Nr. 225, Jud. Prahova

Comuna/Oraș/Municipiul: Ploiești

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
152554	204	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DE TALII LINIARE IMOBIL





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciara, model nr. cadastral 152854 / IAT Ploiești

Incadrare in zonă
scara 1:500





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 152554 / UAT Ploiesti

Date referitoare la teren

Crt.	Categoria de folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	Soluți constructii	NU	204			
TOTAL:			204			

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 r (m)
1	2	1.892
2	3	3.304
3	4	2.933
4	5	0.223
5	6	10.99
6	7	5.642
7	8	0.56
8	9	3.86
9	10	3.336
10	11	3.847
11	12	6.481
12	13	6.519
13	1	19.728

** 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: 08-10-2024
Situția prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Cunșilier/inspector de specialitate,

STEFAN CHIRICU



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești
 Adresa: PLOIESTI, Str. Unirii nr. 2, Cod poștal 100043, Tel: (0244) 51 95 69, Fax: (0244) 59 22 95

Nr. cerere	155145
Ziua	08
Luna	10
Anul	2024

REFERAT DE ADMITERE

(Prima înregistrare imobil)

Dominului/Doamnei **MUNICIPIUL PLOIESTI**
 Domiciliul Loc. Ploiești, Piața EROILOR, Nr. 1A, Jud. Prahova

Referitor la Cererea înregistrată sub numărul **155145** din data **08-10-2024**, vă informăm:

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

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

și **152554**, Loc. Ploiești, Str GHEORGHE DOJA, Nr. 225, Jud. Prahova, UAT Ploiești, în suprafață măsurată de 204 mp și suprafață din acte 204 mp.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: **08-10-2024**.

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

Inspector
STEFAN CHIRICU

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
 Sc. 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
204	204	Mun. PLOIESTI, Str. GHEORGHE DOJA Nr.225 - INTRAVILAN
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		MUN. PLOIESTI

The map shows parcel 204 (shaded blue) with a yellow lion watermark. It is bounded by coordinates 363350 (E), 363550 (E), 363550 (S), and 363350 (S). Neighboring parcels include: 141806 (Ghe. Doja), 150723 (Pantu Filip-Cristian), 150726 (Mocsa Eugenia), and 134003 (Dracsa Elena, BC Motoractive). A north arrow is present on the right side.

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Ce	204	Materializari cu gard din metal pe latura de N, gard din beton pe latura de E, gard din beton si constructii pe calcan pe latura de S, gard din metal pe latura de V
	Total	204	

B. Date referitoare la constructii			
Cod.	Destinatia	Si finisaj construita la sol (mp)	Mentii

Suprafata totala masurata a imobilului = 204mp

Escutariu Ing. Anghelache Ghe. Laurentiu CERTIFICAT DE AUTORIZARE seria RO-P1-F Nr. 0216, categoria B Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea tuturor documentelor cadastrale si corectitudinea acestora ca rezultat din teren Semnatura si stampila Data: 08.2024	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral, Semnatura si stampila Data: _____ Stampila OCPI
--	---

**HOTARAREA Nr. 147**

privind includerea unor terenuri in

Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti

Consiliul Local al municipiului Ploiesti:

vazand Expunerea de motive a primarului municipiului Ploiesti si Raportul de specialitate al Administratiei Domeniului Public si Privat, Serviciul Urmarire si Evidenta Patrimoniu, prin care se propune includerea unor terenuri in *Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti*;

in temeiul prevederilor Legii nr. 18/1991, Legea fondului funciar, republicata si al Legii nr.54/1998, privind circulatia juridica a terenurilor;

avand in vedere Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;

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

HOTARASTE:

- Art. 1** Constata ca terenurile identificate in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, apartin domeniului privat al municipiului Ploiesti si se vor inscrie ca atare in *Inventarul bunurilor care apartin domeniului privat al municipiului Ploiesti*.
- Art. 2** Se insarcineaza Administratia Domeniului Public si Privat si Oficiul Public Proiect Ploiesti cu inscrierea in Registrul de Carte Funciara a terenurilor identificate in anexa la prezenta hotărâre.
- Art. 3** Directia Administratie Publica, Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 30 iunie 2003

Presedinte de sedinta,
Augustin Mitu

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa

Terenuri ce urmeaza sa fie incluse in
Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti

1. Str. General Ion Dragalina nr. 16 – suprafata de 1930 mp.
2. Piata Victoriei nr. 11, Bl. CC Sud – suprafata de 14,62 mp.
3. Str. Neagoe Basarab nr. 4 – suprafata de 275 mp.
4. Str. Depoului nr. 4 – suprafata de 334,37 mp.
5. Str. Gh.Gr.Cantacuzino nr. 57 – suprafata de 1595,5 mp.
6. Str. Vlad Tepes nr. 21 – suprafata de 2690,30 mp.
7. Str. Marasesti, nr. 92 – suprafata de 316 mp.
8. Str. Gh.Doja nr. 225 – suprafata de 1513 mp.
9. Str. Apelor nr. 1 – suprafata de 810 mp.
10. Str. Micsunelelor nr. 25, lot 3 – suprafata de 286 mp.

ROMANIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

HOTĂRÂREA NR. 452

privind modificarea poziției nr. 8 din Anexa la Hotărârea nr. 147/30.06.2003 a Consiliului Local al municipiului Ploiești privind includerea unor terenuri în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 519/26.09.2024 al domnilor consilieri locali Aureliian-Dumitru Tudor și Gheorghe Popa și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 334/26.09.2024 la Direcția Gestionare Patrimoniu și la Direcția Administrație Publică, Juridic – Contencios, Achiziții Publice, Contracte sub nr.1367/26.09.2024, privind modificarea poziției nr. 8 din Anexa la Hotărârea nr.147/30.06.2003 a Consiliului Local al municipiului Ploiești privind includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești*;

În conformitate cu Avizul din data de 25.09.2024 al Comisiei nr. 2 – valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale;

Având în vedere Procesul Verbal din data de 10.09.2024 al Comisiei speciale de inventariere având ca atribuții întocmirea și actualizarea „Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al municipiului Ploiești” desemnată prin Dispoziția nr. 971/11.03.2020 a Primarului municipiului Ploiești, cu modificările și completările ulterioare;

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

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (1) și alin. (2), lit. c), alin. (6) lit.b), art. 139, art. 196, alin. (1), lit. a) și art. 354 ale Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă modificarea poziției nr. 8 din Anexa la Hotărârea nr.147/30.06.2003 a Consiliului Local al municipiului Ploiești, în sensul că suprafața terenului situat în municipiul Ploiești, str. Gheorghe Doja, nr. 225, județul Prahova, este de 204 mp. conform anexei nr. 1 la prezenta.

Art. 2 Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 147/30.06.2003 rămân neschimbate.

Art. 3 Direcția Gestionare Patrimoniu din cadrul municipiului Ploiești va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

Data în Ploiești astăzi, 26 septembrie 2024

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

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



Plan de autorizație de construire în teren

Nr. 452/2024

Nr. înscris de înregistrare	Nr. cadastral al terenului (CPT)	Adresa terenului
	704	MUN. PLOIESTI, Str. GHEORGHE DOJA Nr. 225 - BUCURAVILAS
Căminul de locuințe nr.		Comuna administrativ-teritorială (C.A.T.)
		MUN. PLOIESTI

A. Date referitoare la teren			Mențiuni	
Nr. înscris	Categorie de folosință	Suprafață (m ²)		
704	Teren	204	Municipalitate cu gardă din partea de N, gard din partea de E, gard din partea de S, gard din partea de V	

B. Date referitoare la construcții			Mențiuni	
Cod	Destinație	Suprafața construită în sol (m ²)		

Intocmit de: Arhitectul Gh. Lăunescu

SALEBUCAT DE AUTORIZARE

scara 1:500 (P+P) Nr. 7216, categoria II

Conținutul este valabil doar în ceea ce privește

datele tehnice și descrierea construcției, nu este

semnată cu semnătură.

Data: 06.12.24

Inspecteur

I. Ionescu

Funcția: șeful serviciului de autorizare și controlul construcțiilor

Semnatura și ștampila

Ione

Proiectant: Gh. Lăunescu

Proiectant: Gh. Lăunescu

Proiectant: Gh. Lăunescu

Ștampila OCP



Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Sc. 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
152554	204	Mun. PLOIESTI, Str. GHEORGHE DOJA Nr.225 - INTRAVILAN
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		MUN. PLOIESTI



JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL
DE URBANISM
Nr. 999 din 20.02.24
MUNICIPIUL PLOIESTI

A.Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
I	Ce	204	Materializat cu gard din metal pe latura de N, gard din beton pe latura de E, gard din beton si constructii pe calcan pe latura de S, gard din metal pe latura de V
Total		204	

B.Date referitoare la constructii

Cod.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului =204mp

Executant: Ing. Anghelache Ghe. Laurentiu CERTIFICAT DE AUTORIZARE seria RO-PH-F Nr. 0216, categoria B Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren. Semnatura si stampila Data: 08.2024 Gheorghe-Laurentiu Anghelache	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral. Semnatura si stampila Data: _____ Chiriac Stefan
Stampila OCPI	