

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. 36

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 nr. 40/23.01.2025 al domnilor consilieri locali: Robert-Ionuț Vîscan, Valentin Marcu, Paul Palaș-Alexandru, Mihai Tonsciuc, precum și Raportul de specialitate comun înregistrat la Direcția Gestiune Patrimoniu sub nr.35/22.01.2025 și sub nr. 40/23.01.2025 la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte și Raportul de specialitate nr. 26/27.01.2025 al Direcției Economice, 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;

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;

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;

În temeiul art. 129, alin. (2) lit. c), alin. (6), lit. b), art. 196, alin. (1), lit. a), art.354, art. 363 alin. (2), (6) și 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 și 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 și delimitare – Anexa nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

a) achitarea integrală de către domnul Crăciun Bogdan Adelin Costin și 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 Direcția Gestiune Patrimoniu, Direcția Economică și Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 6 Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință domnului Crăciun Bogdan Adelin Costin și doamnei Crăciun Violeta prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești astăzi, 30 ianuarie 2025

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

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



Ploiesti, Str. Șt. Greceanu nr 33, bl. C. D. N. 87
Tel: 0744 44 80 80
Email: office@kidoadv.ro
Web: www.kidoadvisors.ro

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2500/14.09.2024

RAPORT DE EVALUARE

ș 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, 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 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 formă 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



- variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
- Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară: teren intravilan;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare așa cum se prezintă la data evaluării;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea estimată nu reprezintă o valoare de asigurare;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL





IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI CERTIFICARE

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmațiile susținute 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 proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un 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 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Toate informațiile furnizate de către beneficiarul raportului de evaluare în legatură cu clientul sau cu proprietatea evaluată vor fi considerate confidențiale, cu excepția cazului în care sunt date considerate în mod curent publice.
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, 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





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 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 evaluării

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 evaluării) 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 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.

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 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 evaluării de **03.09.2024**.

La baza întocmirii 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 și informațiile și 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 greșite.

2.8 Ipoteze și Ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

2.8.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este valid și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului 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, 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 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 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 aersire) care să indice prezența unor traversări de rețele magistrale de utilități. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții. Evaluatorul nu a observat în cursul inspecției indicii care să conducă la ipoteza existenței unor rețele de utilități care traversează proprietatea evaluată altele decât cele indicate în raport
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale: 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 in care urmeaza sa apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele mentionate, atrage dupa sine încetarea obligatiilor contractuale.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de către client si proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizati 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, 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.

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.

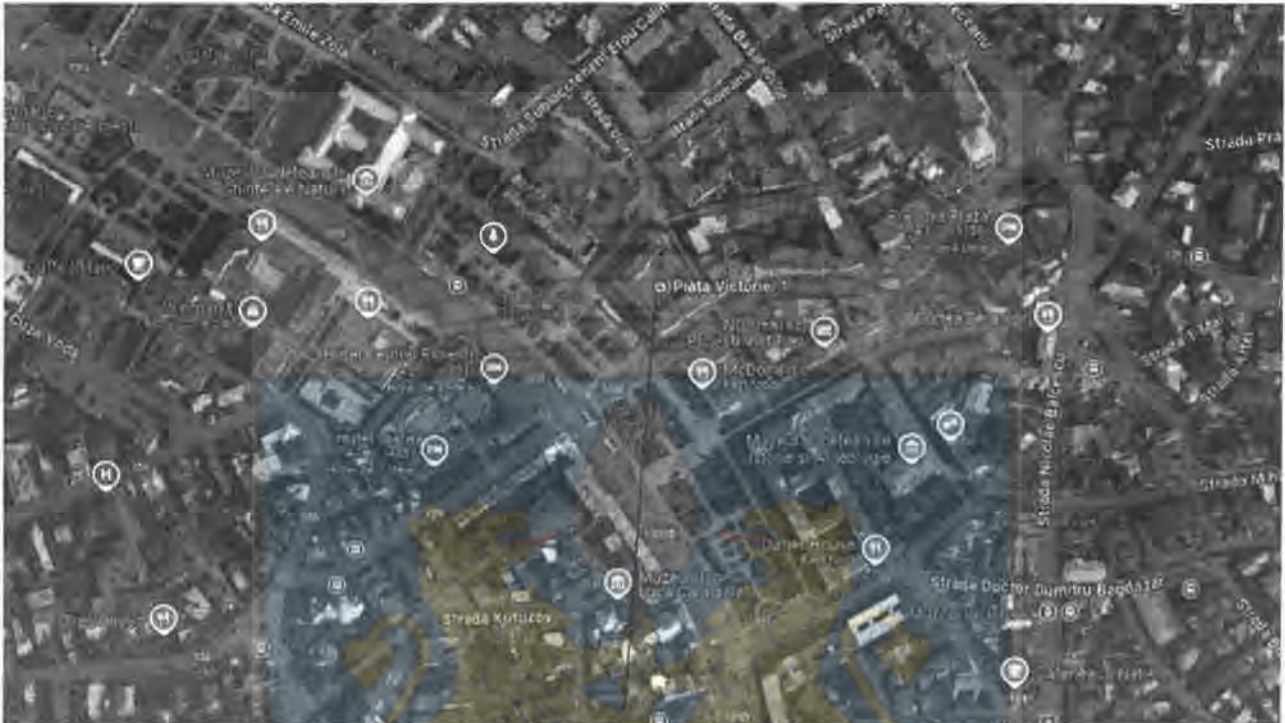


Amplasamentul se învecinează cu blocuri de locuințe cu spații comerciale la parter, Mall Merkur. Accesul la imobil se realizează din drum asfaltat- Piața Victoriei, la care are un front stradal de aproximativ 100 m.

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

Topografia terenului este plană. Categoria de folosință este curți construcții.

Forma este neregulată. Nu este împrejmuit.



Amplasament evaluat

3.3 Analiza pieței imobiliare (studiu de vandabilitate).

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi plătit pentru un activ, este fundamental înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării. Pentru a avea o influență asupra pretului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la acea piață. Dacă din context nu rezultă în mod clar altceva, referințele la piață din SEV vizează piața pe care se schimbă în mod normal activul sau datoria supuse evaluării, la data evaluării.

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

Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența 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 zona.

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

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

Ultra-central, Judetul Prahova - Mesti Harta

485,44 €/mp

350.000 €

Rate de la 7.934 RON/lună simulează credit

This is a screenshot of a real estate listing on a mobile application. The main image shows a modern building with large glass windows. To the right, there is a profile for 'Grigorescu Alexandru Bogdan' from 'Total Imobiliare (PAC)'. Below the profile is a phone number '0726 485696' with a 'Apelază acum' button, and a 'Trimite mesaj' button. There are also social media sharing options for WhatsApp, Facebook, Messenger, and Copy. At the bottom, there is a row of smaller images showing different views of the property.



Descriere

Teren cu Puz si AC -Spatiu comercial si locuinte colective

Teren de vanzare in Ploiesti ultracentral zona 0

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 imuni: X9SR0J309

Actualizat in: 09.09.2024

Suprafata teren:	721 mp	Nr fronturi stradaie:	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

UTILITAȚI

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

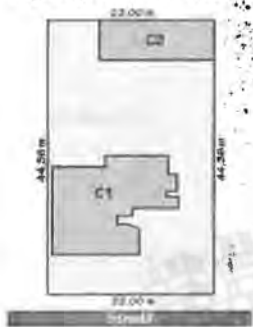
Tribunalul Ploiesti

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



Comparabila 2:

Suprafata teren = 976,00 mp



Teren intravilan de vanzare, zona Ultracentral, 976 mp

400.000 EUR

PRET negociabil

ID OFERTA: MSH9942Y5

SUMA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	976 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	22 m	Constructie 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

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

Localizare

Google

This page can't load Google Maps correctly.

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

Comparabila 3:

Suprafata teren = 860 mp



Teren intravilan de vanzare, zona Ultracentral, 860 mp

500 EUR/mp

PRET negociabil

ID OFERTA: MSH5108OV

SUMA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	860 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	32 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

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

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

Localizare

Google

<https://www.marshall-immobiliare.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	
procentul laturilor	0.50	0.87	0.50	
Ajustare		0%	0%	
Valoarea ajustare		0.00	0.00	
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 abordari cu utilizarea propusa a evaluarii. Avand in vedere tipul spatiului (teren liber), cea mai pretabila abordare este prin abordarea 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 imobilul evaluat este un teren liber.

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

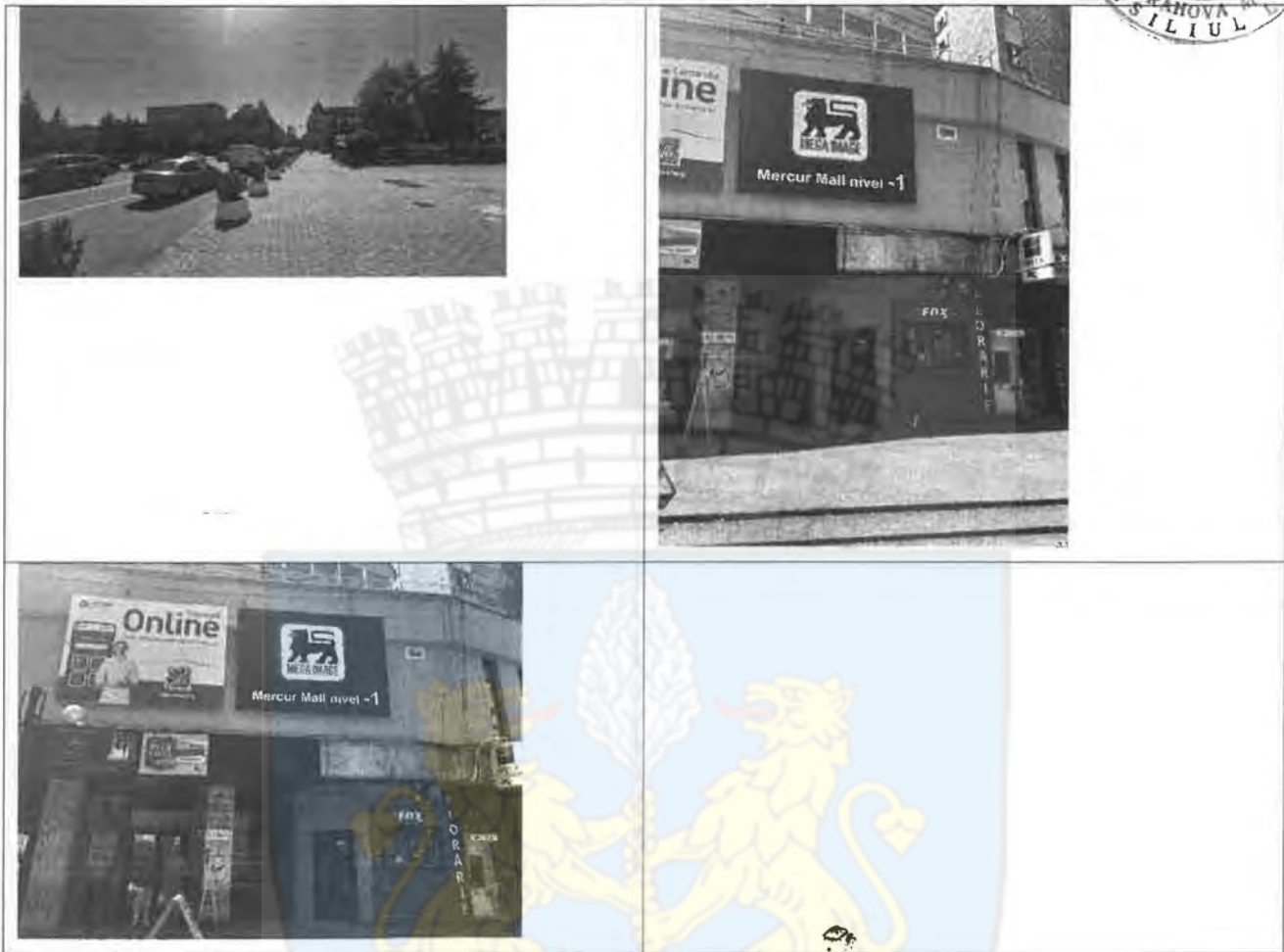
Astfel:

valoare de piata recomandata COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	lei	euro
7534	16.075,32	3.232,00

Valorile nu contin TVA

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

Fotografii





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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 150586 Ploiești

Nr. copie | 33934
Zona | 85
Luna | 83
Anul | 2024

Cod verificare
X0164994486



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 PLOIESTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală: 1/1 1) PROPRIETATE DE STAT	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele 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 PLOIESTI; Proces Verbal Predare-Primire nr. 02/640, din 09/05/2003 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 49 de ani 1) SC GLOBNOVA SERV SRL	A1



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 proiecție Stere 70.

DETALIUL LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / R
1	curți construcții	DA	8				

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. coroborat cu art. 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 este validabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

06/03/2024, 08:57





ROMANIA
Judetul Prahova
Primaria Municipiului Ploiesti

Autorizatie de construire
Nr. 1046 din 25 OCT 2021

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. _____ 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. _____ 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 inscrisa 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, anterioara 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 a fost elab. de SC SEVER PROJECT cu sediul in judetul PRAHOVA municipal PLOIESTI sectorul cod postal 2000 strada DEMOCRATIEI nr. 80

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 integrala prezenta autorizatie.

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

Primar, Emil Ciolta

Secretar, Maria Magdalena Mazala

Arhitect sef, Simona Munteanu

Taxa pentru autorizare in valoare de 340.000,00 lei, 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 _____

Achitata 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 lucrarii 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, valoarea 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 Inspectoriei 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, 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, ancadramente de goluri, fundatii, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.) sisteze lucrarile, sa ia masuri de paza si sa anunte imediat emitentul autorizatiei.
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 pe santier, dupa terminarea lucrarilor, in limita terenului stabilit pentru autorizatia de construire.

² Se completeaza numarul si data elaborarii.

12/1



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 autentificat nr. 3602/13.10.2023 de Societatea Profesională Notarială - „Equitas”, procesul verbal al Comisiei de specialitate nr. 2 - Valorificarea Patrimoniului, Servicii 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 1680909293401 și doamna Crăciun Violeta CNP 2690113293193 domiciliați 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 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT
Municipiul Ploiesti
PRIMAR
Andrei-Liviu Volosevici
07.02.2024

Vizat,
Direcția Economică
Director Executiv
Alina Alexandra Popescu
06-02-2024

Vizat,
Serviciul Juridic-Contencios, Contracte

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

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

Serviciul Contracte
Inchisură rubricată: 2 ex
Cristina Daniela Trifan 30.01.2024

CONCESIONAR,

Crăciun Bogdan Adelin Costin
Crăciun Violeta

Am ridicat originalul
19.02.2024



Am primit original
21.05.2003

CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 02/640

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 08. Mai 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 Comerciala Romana - Sucursala Ploiesti în calitate de concesionar, pe de altă parte, la data de 19.04.2003

la sediul concedentului din b-dul Republicii nr. 2, în temeiul Legii nr. 453/2001, pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Legea nr. 219/1998 Lege privind regimul concesiunilor, 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 Hotararii 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 cheltuiata concesionarului de către Direcția Generală de Dezvoltare Urbana 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 consemnată 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, eşalonat 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 consemnată 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 exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune ;

-3. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror 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 acesteia ;

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 bază unei documentații tehnico-economice întocmite de către concedent ;

d) În cazul apariției unei cauze de utilitate publică după o dreptă 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 ÎMPĂRTIREA 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, cumulativ 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 concesiionat, 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 dauna 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.

CONCENDENT,
PRIMAR,
Emil CALOTA

Emil Calota

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

ADMINISTRAȚIA DOMENIILOR
PUBLIC SI PRIVAT
DIRECTOR GENERAL
Cristian Sandulescu



DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
Gheorghe Bratosin

ȘEF BIROU
CONCESIONĂRI, PUBLICITATE,
Cristina Denișa Profin

Cristina Denișa Profin

VIZAT,
OFICIUL JURIDIC CONTENCIOS

[Signature]

VIZAT,
PENTRU CONTROL FINANCIAR

PREVENTIV
DIRECTOR,
Nicoleta Ciurariu



30

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

VIZAT PENTRU
LOCALITATE
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
concesionarii 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. Imputerniceste 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 Urbana, 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 Mazahu



