

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

**HOTĂRÂREA NR. 510**

**privind încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren de 2,60 m.p., adiacentă imobilului situat în Ploiești, strada Gheorghe Grigore Cantacuzino, nr. 230A, bl. 129C, sc. A, ap. 2, parter**

**Consiliul Local al Municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare nr. 571/16.10.2024 al domnilor consilieri locali Valentin Marcu, Aurelian-Dumitru Tudor, Gheorghe Popa, Costel Andreescu și Cristian-Mihai Ganea, precum și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr.375/16.10.2024 la Direcția Gestiune Patrimoniu și sub nr. 1468/16.10.2024 la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte, la proiectul de hotărâre privind încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren de 2,60 m.p., adiacentă imobilului situat în Ploiești, strada Gheorghe Grigore Cantacuzino, nr. 230A, bl. 129C, sc. A, ap. 2, parter;

Ținând cont de Raportul de specialitate nr. 398/18.10.2024 al Direcției Economice;

Luând în considerare procesul verbal din data de 27.09.2024 și din data de 11.10.2024 precum și avizul din data de 11.10.2024 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 suprafața de teren de 2,60 m<sup>2</sup>, adiacentă imobilului situat în Ploiești, strada Gheorghe Grigore Cantacuzino, nr. 230A, bl. 129C, sc. A, ap. 2, parter, face parte din domeniului public al Municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 209/29.05.2024;

Având în vedere cererea domnului Angelescu Andrei, înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 1029/2023;

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

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (6) lit. b), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 354 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** Însușește raportul de evaluare nr. 2505/15.09.2024, întocmit de către S.C. Kido Advisors S.R.L., pentru terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, în suprafață de 2,60 m.p. (număr cadastral 126250, Carte Funciară nr. 126250), adiacent imobilului situat în Ploiești, strada Gheorghe Grigore Cantacuzino, nr. 230A, bl.129C, sc.A, ap.2, parter, care constituie Anexa nr. 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** Stabilește valoarea sumei datorate pentru folosința terenului în suprafață de 2,60m.p., adiacent imobilului situat în Ploiești, strada Gheorghe Grigore Cantacuzino, nr.230A, bl. 129C, sc. A, ap. 2, parter la suma de 170,10 lei/an.

**Art. 3** Aprobă încheierea unui contract de suprafață între Municipiul Ploiești și domnul Angelescu Andrei pentru folosința terenului în suprafață de 2,60 m.p., număr

cadastral 126250, Carte Funciară nr.126250, identificat conform planului de amplasament și delimitare, care constituie Anexa nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

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

b) Domnul Angelescu Andrei va achita contravaloarea folosinței suprafeței de teren în sumă de 170,10 lei/an, pe toată durata contractului de suprafață. Suma se va actualiza anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică;

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

d) Domnul Angelescu Andrei are obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului și cele ocazionate cu perfectarea contractului de suprafață.

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

**Art. 4** Direcția Gestione 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 domnului Angelescu Andrei prevederile prezentei hotărâri.

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

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

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



MUNICIPIUL PLOIESTI



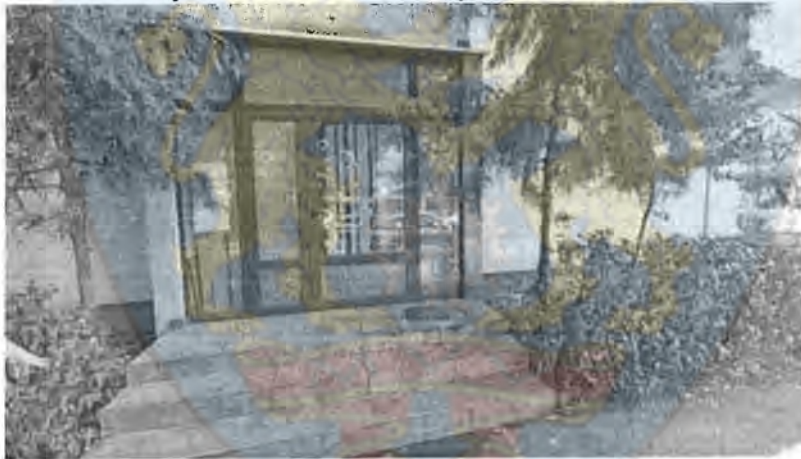
EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2505/15.09.2024

# RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

**Teren intravilan in suprafata de 2.60 mp situat in Loc. Ploiesti, Str Gheorghe Grigore Cantacuzino nr 230A, bloc 129C, scara A, aferent apartamentului 2, 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

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

- Teren intravilan în suprafata de 2.60 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Ploiesti, Str Gheorghe Grigore Cantacuzino nr 230A, bloc 129C, scara A, aferent apartamentului 2, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 126250 a loc. Ploiesti, avand nr cad 126250.

### Observatii:

Evaluatorul a folosit in estimarea valorii juste parametrii urbanistici ai zonei, necunoscand regimul tehnic si economic care ar fi putut reiesi dintr-un Certificat de Urbanism.

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Carol Davila, la care are un front de 3.10 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- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat), in vederea stabilirii superficiei, in baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.**

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

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

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

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

Valoarea proprietatii 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.

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
126250	4.252,60	855	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
126250	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

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

Astfel:

**Valoarea de piata = 855 euro, respectiv 4.252,60 lei**

**Valoarea redeventei este de 34,20 euro/ an, echivalent a aprox 170,10 lei/an.**

la cursul valutar de 4,9738 RON/EUR, valabil pentru data de referința 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 refera la teren in stadiul existent la data evaluarii, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale amplasamentului
- Dat fiind scopul evaluării și tipul proprietatii, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin metoda reziduala;
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimata in valuta este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflatia, evolutia cursului valutar) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului și variatia lor in raport cu cursul valutar nu este neaparat liniara;
- Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliara: teren intravilan;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietatii imobiliare așa cum se prezintă la data evaluării;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile 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



A handwritten signature in black ink.



## 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 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 stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Toate informațiile furnizate de catre beneficiarul raportului de evaluare in legatura cu clientul sau cu proprietatea evaluata vor fi considerate confidentiale, cu exceptia cazului in care sunt date considerate in mod curent publice.
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

SIRBU MADALINA ELENA  
EVALUATOR AUTORIZAT EPI  
Legitimatie 18106/ valabil 2024





## CUPRINS

<b>1</b>	<b>SINTEZA EVALUARII .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII .....</b>	<b>7</b>
2.1	Identificarea clientului și destinatarului raportului de evaluare	7
2.2	Scopul evaluării	7
2.3	Identificarea activului (identificarea obiectului evaluării) și drepturi de proprietate evaluate	7
2.4	Tipul valorii și moneda raportului	8
2.5	Data evaluării și amploarea investigației	8
2.6	Baza evaluării, Declarația conformității evaluării cu SEV	8
2.7	Natura și sursa informațiilor utilizate	9
2.8	Ipoteze și Ipoteze speciale	9
2.8.1	<i>Ipoteze</i> .....	9
2.9	Restricții de utilizare, distribuire sau publicare	11
<b>3</b>	<b>PREZENTAREA DATELOR .....</b>	<b>12</b>
3.1	Identificarea proprietății. Situația juridică	12
3.2	Descrierea amplasamentului și a construcțiilor	13
3.3	Analiza pieței imobiliare (studiu de vandabilitate).	14
<b>4</b>	<b>ANALIZA DATELOR. CONCLUZII .....</b>	<b>16</b>
4.1	Cea mai bună utilizare (CMBU)	16
4.2	Date privind modul de realizare a evaluării	16
4.3	Abordarea prin piață	17
4.4	Metoda extracției	21
4.5	Metoda alocării	21
4.6	Metoda reziduală	21
4.7	Metoda capitalizării rentei funciare	21
4.8	Analiza parcelării și dezvoltării	22
4.9	Reconcilierea valorilor, Opinia evaluatorului.	22



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

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

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

- Teren intravilan în suprafața de 2.60 mp, cu categoria de folosința curți construcții, situat în Ploiesti, Str Gheorghe Grigore Cantacuzino nr 230A, bloc 129C, scara A, aferent apartamentului 2, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 126250 a loc. Ploiesti, având nr cad 126250.

#### Observatii:

Evaluatorul a folosit in estimarea valorii juste parametrii urbanistici ai zonei, necunoscand regimul tehnic si economic care ar fi putut reiesi dintr-un Certificat de Urbanism.

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Carol Davila, la care are un front de 3.10 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- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat)**, in vederea stabilirii superficiei, in baza **Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023**.

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

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

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

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

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

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

#### 2.4 Tipul valorii si moneda raportului

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

Opinia finala a evaluării este prezentata in RON si EUR.

#### 2.5 Data evaluarii si amploarea investigatiei

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

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

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

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

#### 2.6 Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

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

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

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

##### **Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2022:**

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii



SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

## 2.7 Natura și sursa informațiilor utilizate

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

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client;
- Informații privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de către client și preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către client;
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor cadastrale;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumparatori 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, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;

- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
- Se presupune ca proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport ;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsurători suplimentare ;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
- Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumparator, să aibă argumentat alte opinii și 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 distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de

- distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

**Ipoteze speciale:**

**Evaluatorul a folosit in estimarea valorii juste parametrilor urbanistici ai zonei, necunoscand regimul tehnic si economic care ar fi putut reiesi dintr-un Certificat de Urbanism.**

**2.9 Restricții de utilizare, distribuție sau publicare**

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fara acordul scris in 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 mentionate, 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 2.60 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Ploiesti, Str Gheorghe Grigore Cantacuzino nr 230A, bloc 129C, scara A, aferent apartamentului 2, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 126250 a loc. Ploiesti, avand nr cad 126250.

#### Observatii:

Evaluatorul a folosit in estimarea valorii juste parametrii urbanistici ai zonei, necunoscand regimul tehnic si economic care ar fi putut reiesi dintr-un Certificat de Urbanism.

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Carol Davila, la care are un front de 3.10 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- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat), in vederea stabilirii superficiei, in baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.**

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

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

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

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

#### Documente de proprietate avute la dispozitie:

- Extras de carte funciara pentru informare cu nr cerere 91890/18.06.2024;
- Hotararea nr 209/29.05.2024
- Plan de amplasament
- Autorizatie de construire nr 35/06.02.2008
- Process verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr 35/06.02.2008

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





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

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca terenurile similare ca localizare sunt oferite spre vanzare la preturi cuprinse in intervalul 284-302 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 schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

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

În zona analizată cererea de terenuri vine din partea persoanelor fizice care doresc construcția unei locuințe.

În general cererea de terenuri în zona este medie cu tendința de ușoară creștere etc.

#### **Echilibrul pieței**

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





## 4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

### 4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului. CMBU este definita in 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 acestora si rezultatele obtinute sunt expuse in cele ce urmeaza.



### 4.3 Abordarea prin piata

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

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

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

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

Comparabila 1:

Suprafata totala teren = 458 mp

### Teren intravilan de vanzare, zona Enachita Vacarescu, 458 mp

**130.000 EUR**  
PREȚ negociabil

ID OFERTA: **MSH15722T**

Caracteristici			
Suprafata teren	458 mp	Categorie	Intravilan
Front stradal	16.48 m	Construcție pe teren	DA
	1	Suprafata construita	
	Construcții		

**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

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

Localizare

<https://www.marshall-immobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-enachita-vacarescu-458-mp-msh15722t>



Comparabila 2:

Royal Imobiliare - Oportunitate investitie

Tip teren: teren de constructii / teren de investitie

296 € / mp **89.000 €**

Rate de la 2.07% PCN: kml suma restul credit



Salvează

**Royal Imobiliare**  
Compania de servicii imobiliare  
**ROYAL IMOBILIARE** (KML)  
**0731-003405**  
0731-003406 / 0371  
 330.501

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

Royal Imobiliare - Oportunitate investitie

Terenul este situat in zona Cantacuzino, este liber de constructii si dispune de toate utilitatile. Exista proiect pentru constructie P+2/P+1+M.

Specificatii

Identificator: Y327530M

ACTUALIZAT IN: 19.09.2022

Suprafata teren:

300 mp

Clasificare teren:

Intravilan

Construcții: in front strada

10.47 m

Nu fronturi strazilor:

1

DESTINAȚIE

Destinație: Agricol

UTILITĂȚI

Utilități generale: Apa, Canalizare, Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Comision: 1%

Alte caracteristici: Teren în proiect

ALTE DETALII DESPRE PREȚ

Comision: negociabil%

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ploiesti-cantacuzino-300mp-81572>



Comparabila 3:

Suprafață teren = 557 mp

**Teren intravilan de vanzare, zona Central, 557 mp**

**168.000 EUR**

IMBARTATA MSH9283KV

Caracteristici

Suprafata teren:	557 mp	Categorie:	Intravilan
Nr. Fronturi:	21.06 m	Construcție pe teren:	
Tip teren:	Construcții	Suprafata construita:	

Utilitati

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

Alte informatii

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

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

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

Localizare

Google

<https://www.marshall-imboliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-central-557-mp-msh9283kv>

## Grila de calcul

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		130,000	89,000	168,000
Suprafata- m <sup>2</sup>	2.60	458	300	557
Pret oferta €/m <sup>2</sup>		284	297	302
Ajustare pentru negociere		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		28	30	30
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 10%		
<b>Pret ajustat</b>		<b>255</b>	<b>267</b>	<b>271</b>
<b>Drept de proprietate</b>	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		255.5	267.0	271.5
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
<b>Conditii de finantare</b>	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		255	267	271
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		

MUNICIPIUL PLOIESTI



<b>Conditii de vanzare</b>	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		255	267	271
Explicatie ajustare	Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile			
<b>Conditii de piata</b>	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.			
<b>Pret ajustat</b>		<b>255</b>	<b>267</b>	<b>271</b>
<b>Localizare</b>	Loc. Ploiesti, Str Gheorghe Grigore Cantacuzino nr 230A, bloc 129C, scara A, aferent apartamentului 2, jud. Prahova	Ploiesti- zona Enachita Vacarescu	Ploiesti- zona Cantacuzino	Ploiesti- zona centrala
Ajustare		0%	0%	-5%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	-13.57
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare negativa comparabilei 3 pentru diferenta de localizare;			
<b>Acces/ Vizibilitate</b>	bun/buna	bun/buna	bun/buna	bun/buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
<b>Utilizare</b>	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
<b>Deschidere</b>	3	13	10	21
procentul taturilor	3.48	0.37	0.37	0.80
Ajustare		12%	12%	10%
Valoarea ajustare		30.66	32.04	27.15
Explicatie ajustare	Au fost aplicate ajustari pozitive tuturor comparabilelor pentru diferenta de deschidere.			
<b>Utilitati</b>	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.			
<b>Suprafata</b>	2.60	458	300	557
Ajustare		13%	11%	13%
Valoarea ajustare		33.21	29.90	35.29
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.			

<b>Alte ajustari</b>	liber	construcție demolabilă	liber	liber
Ajustare		7%	0%	0.00%
Valoarea ajustare		17.19	0.00	0
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilei 1, care se vinde cu constructie demolabila.			
		da	da	da
Ajustare neta		81	62	49
		32%	23%	18%
ajustare bruta		81.05	61.94	76.01
		28.56%	23.20%	28.00%
<b>Pret ajustat</b>		<b>337</b>	<b>328.94</b>	<b>320</b>
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	<b>328.94</b>	<b>1,636.10</b>		
Valoare teren	<b>855</b>	<b>4,252.60</b>		
Curs Euro	<b>4.9738</b>			

#### 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
126250	4,252,60	855	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
126250	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
126250	4.252,60	855

Valorile nu contin TVA

Valoarea redeventei este de 34.20 euro/ an, echivalent a aprox 170,10 lei/an.

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



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

Conform prevederilor art. 697 din Codul Civil, „titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.”

În urma analizei în detaliu a pieței imobiliare din municipiul Ploiești, s-a constatat că piața terenurilor de închiriat se află în fază incipientă, ceea ce duce la o imposibilitate de estimare a ratei de capitalizare pentru terenuri, rata necesară în estimarea valorii redevenței.

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

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

Potrivit art. 22 alin 1 din Lg 50/1991 “Concesionarea terenurilor se face în conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilită de către consiliile locale, consiliile județene, respectiv de Consiliul General al Municipiului București, în funcție de prevederile documentațiilor de urbanism și de natura construcției”, iar potrivit art. 17 din aceeași lege “Limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.

Valoare de piață/ 25 ani= Redevența anuală

855 euro/ 25= 34.20 euro/ an

Astfel,

**Valoarea redevenței este de 34.20 euro/ an, echivalent a aprox 170,10 lei/an.**

Fotografii





## Documente



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 126250 Ploiești

Nr. carte	91860
Zona	18
Lina	66
Arz	2624
Cod valutar 00119420392	

#### A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 52177

Nr. cadastral vechi: 102760

Adresa: Loc. Ploiești, Str. GHE. GR. CANTACUZINO, Nr. 230A, Bl. 129C, Sc. A, sud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	126250	3	

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

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
7289 / 06/02/2008		
Hotărâre nr. 99, din 05/05/2008 emis de PRIMĂRIA PLOIESTI:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniu privat), obținut prin țară libru, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI	A1
91890 / 18/06/2024		
Act Administrativ nr. 209, din 29/05/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI:		
B2	se notează trecerea imobilului din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Ploiești	A1

#### C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dăzmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe	
7289 / 06/02/2008		
Hotărâre nr. 99, din 05/05/2008 emis de PRIMĂRIA PLOIESTI:		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL PLOIESTI	A1
Inchiriere nr. 16029, din 21/10/2007 emis de Consiliul Local Ploiești:		
C2	se notează contractul de închiriere nr. 16029/12.10.2007 în favoarea Angelescu Gabriel și Angelescu Maria	A1



Carte Funciară Nr. 126250 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploi

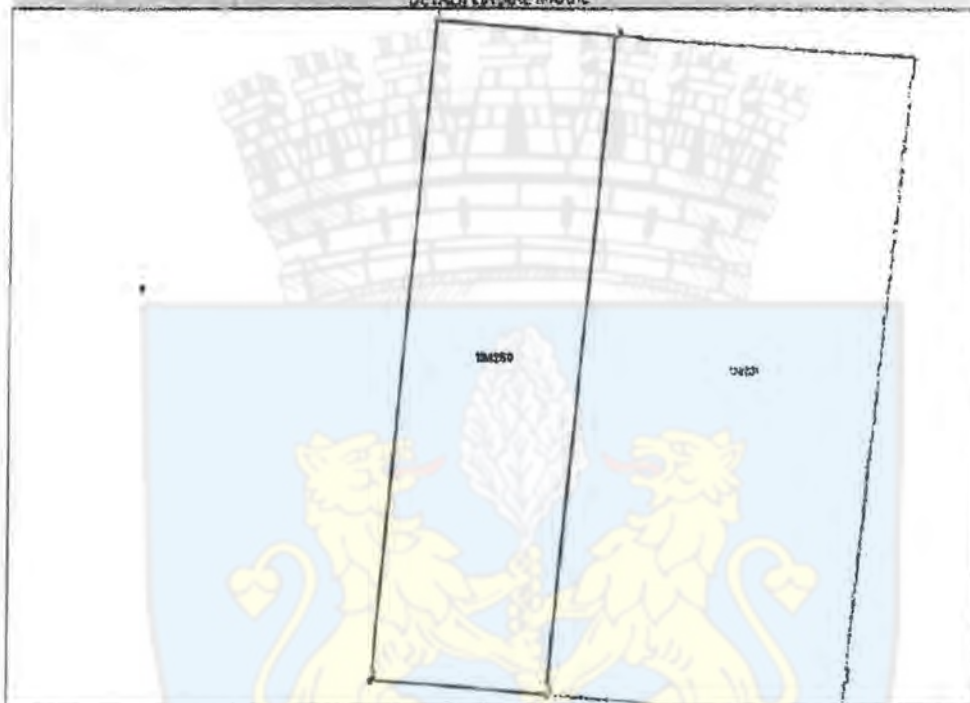
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
126250	3	

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

## DETAII LĂȘIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Instr. plan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	3	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.103
2	3	0.833
3	4	3.104
4	1	0.843

\*\* 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.



Carte Funciară Nr. 126250 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

Certifică 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 dezbătarea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,  
21-06-2024

Data eliberării,

03.IUL. 2024

Asistent Registrator,  
CAMELIA DUMITRU

(parafă și semnătura)

Referent,

(parafă și semnătură)  
REFERENT





ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

**HOTĂRĂREA NR. 209**

privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Ploiești a imobilului teren situat în Ploiești, str. Ghe.Gr. Cantacuzino, nr. 230A, bl. 129C, sc. A, ap. 2, parter

**Consiliul Local al municipiului Ploiești:**

Văzând Refcratul de aprobare nr. 255/22.05.2024 al consilierilor locali Valentin Marcu, Aurelian-Dumitru Tudor, Gheorghe Popa, Costel Andreescu, Robert-Ionuț Vișcan și Cristian-Mihai Ganea și Raportul de specialitate comun înregistrat la Direcția Gestiune Patrimoniu sub nr. 171/16.05.2024 și la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte sub nr. 776/22.05.2024 referitor la trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Ploiești a imobilului teren situat în Ploiești, str. Ghe.Gr. Cantacuzino, nr. 230A, bl. 129C, sc. A, ap. 2, parter;

În conformitate cu Avizul din data de 16.05.2024 al Comisiei de specialitate nr. 2 – valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiunii comerciale;

Luând în considerare că imobilul teren ce face obiectul prezentei hotărâri este înscris în favoarea municipiului Ploiești în Cartea Funciară nr.126250 a UAT Ploiești, cu număr cadastral 126250;

Potrivit Raportului din data de 26.10.2023 al Comisiei speciale având ca atribuții întocmirea și actualizarea "Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al municipiului Ploiești" conform prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ și a Normelor Tehnice din 14 mai 2020 pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor aprobate prin Hotărârea de Guvern nr. 392/14.05.2020, desemnată prin Dispoziția nr. 971/11.03.2020 a Primarului municipiului Ploiești, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c), art. 139, art. 196 alin.(1) lit. a), art. 286, alin. (4), art. 354 și art. 361 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1 (1)** Se aprobă trecerea din domeniul public al municipiului Ploiești în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren în suprafață de 2,60 m.p. situat în Ploiești, str. Ghe.Gr. Cantacuzino, nr. 230A, bl. 129C, sc. A, ap. 2, parter înscris în Cartea Funciară 126250 a UAT Ploiești, cu număr cadastral 126250 (număr cadastral vechi 102760).

(2) Imobilul teren menționat la alin. (1) se identifică potrivit Planului de amplasament și delimitare vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară sub





nr.7289/2008 și a Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 182352/05.12.2023, ce constituie Anexele nr. 1 și nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 2 Direcția Gestiune Patrimoniu și Direcția Generală de Dezvoltare Urbană vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

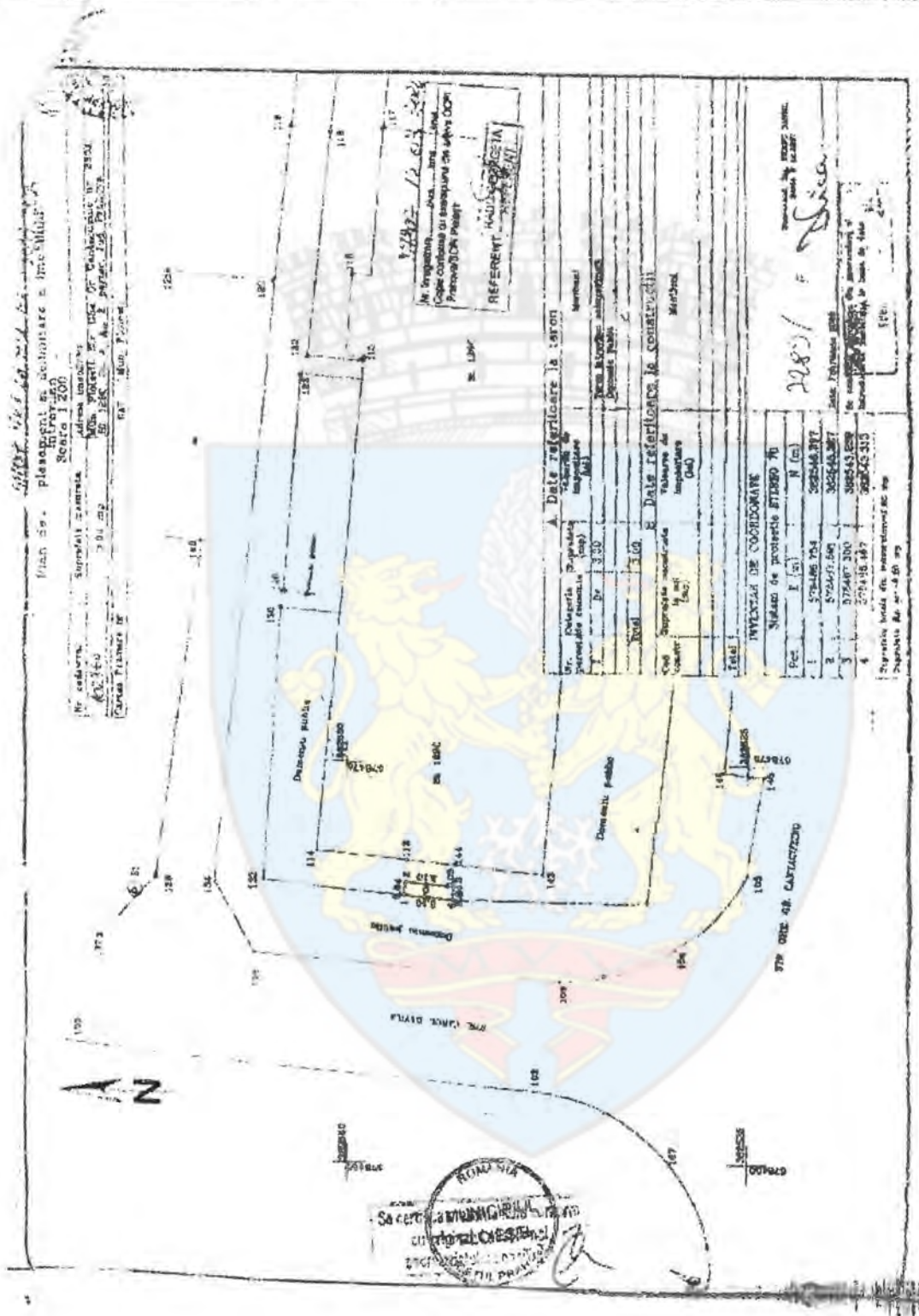
Art. 3 Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință Direcției Gestiune Patrimoniu și Direcției Economice prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi, 29 mai 2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Nicolae-Vlad FRUSINA

Contrasemnează:  
SECRETAR GENERAL,  
Mihaiela-Lucia CONSTANTIN





Plan de planșă de amenajare a terenului  
 Nr. cadastru: 1200  
 Suprafata terenului: 1200 m<sup>2</sup>  
 Adresa terenului: Str. 1200, Ploiesti  
 Nr. inregistrare: 12.01.2024  
 Data: 12.01.2024  
 Loc: Ploiesti  
 Scop: Obiectiv de amenajare si utilizare OCPI  
 Particularitate: Ploiesti

**A. Date referitoare la teren**

Dr. Delimitare	Suprafata terenului	Temperatura	Marimea
Dr. 1200	1200		

**B. Date referitoare la constructii**

Coef. Suprafata constructiei	Volumul de constructii	Temperatura	Marimea
Coef. 100	100		

**INVENTAR DE COORDONATE**

Pct.	X (m)	Y (m)	N (m)
1	578486.754	308246.287	
2	578486.754	308246.287	
3	578486.754	308246.287	
4	578486.754	308246.287	

Suprafata totala din inventarul de pct. 1200  
 Suprafata totala din inventarul de pct. 100

ROMANIA  
 SA CEREA SI SA INREGISTRATI  
 IN REGISTRUL CADASTRAL  
 PLOIESTI



ANEXA NR. 2 LA P.C.L. NR. 909/2024



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 126250 Ploiești



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi: 52177

Nr. cadastral vechi: 102760

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Ghe. Gr. Cantacuzino, Nr. 230A, Bl. 129C, Sc. A, Jud. Prahova

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	126250	3	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrisul privitor la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
7289 / 06/02/2008 Hotărâre nr. 99, din 05/05/2000 emis de PRIMĂRIA PLOIESTI;	
B1 Inhabilitare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin fara titlu, cota acțiune 2/3 1) MUNICIPIUL PLOIESTI	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrisul privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
7289 / 06/02/2008 Hotărâre nr. 99, din 05/05/2000 emis de PRIMĂRIA PLOIESTI;	
C1 Inhabilitare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL PLOIESTI	A1
C2 Hotărâre nr. 16029, din 21/10/2007 emis de Consiliul Local Ploiești, se notează contractul de închiriere nr. 16029/12.10.2007 în favoarea Anpelescu Gabriel și Anpelescu Maria	A1





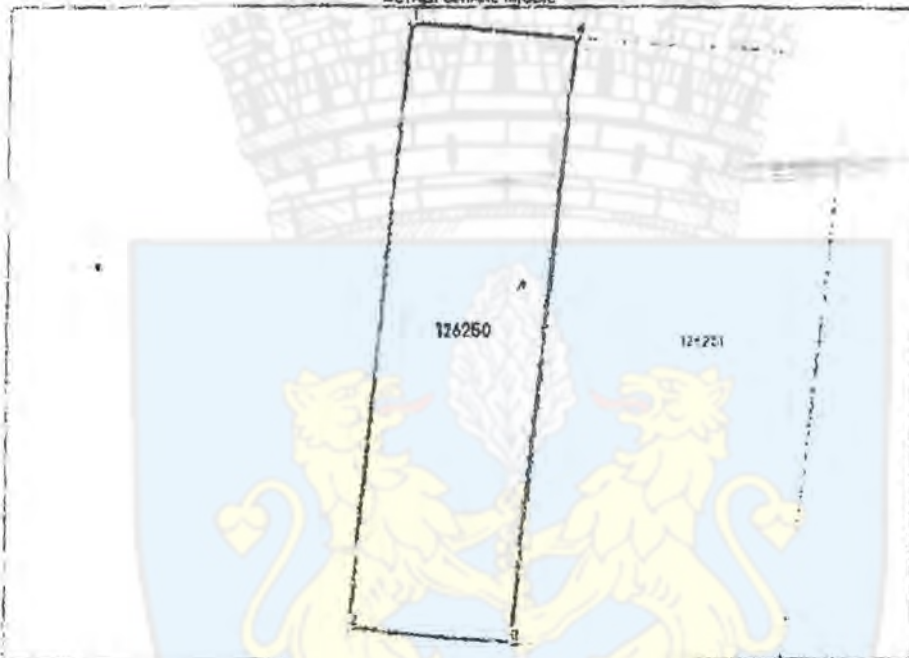
Carte Funciara Nr. 126250 Comuna Dragas/Municipiul Ploiesti  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
126250	3	

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

DETALI LINIARE MOBIL



Date referitoare la teren

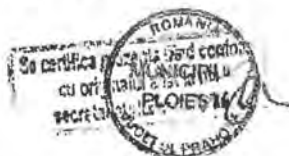
Nr. C.A.	Categoria folosinta	Traza teren	Suprafata (mp)	Tarja	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	drum	DA	3				

Lungime Segmente

! Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	3.103
2	3	0.833
3	4	3.104
4	1	0.843

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 3 milimetri.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.





Carte Funciară Nr. 126250 Comuna/Oraș/Municipiul Ploiești

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.5894567/05-12-2023 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
05-12-2023

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
FLORIAN STAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



56

ROMANIA  
 JUDEȚUL PRAHOVA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI  
 PRIMAR  
 Nr. 300602 din 30.01.2008

AUTORIZATIF DE CONSTRUIRE  
 Nr. 35 din 24.07.2008

Unitate cererii adresate de D-na ANGELESCU MARIA si  
D-l ANGELESCU GABRIEL  
 cu domiciliul / sediul in judetul PRAHOVA municipiul/orasul/comuna  
PLOIESTI satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_  
 cod postal \_\_\_\_\_ str. GH.GR.CANTACUZINO  
 nr. 189 bl. 150C sc. C et. 2 ap. 10 telefon / fax 0741058350  
 e-mail \_\_\_\_\_ inregistrata la nr. 300602 din 30.01.2008

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, se

**AUTORIZEAZA:**

EXECUTAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE pentru:

CONSTRUIRE SI INCHIDERE BAI CON PARTER CU ACCES DIN EXTERIOR.

Pe imobilul - teren si/sau constructii - situat in judetul PRAHOVA, Municipiul PLOIESTI  
 cod postal 2000, str. GH.GR.CANTACUZINO nr. 230A  
 bl. 129C sc. A et. P ap. 2, Cartea funciara \_\_\_\_\_

Fisa bunului imobil  
 sau nr. cadastral

- Lucrari in valoare de 5.000 lei

- In baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (PAC)

nr. 248/2007 elaborat de S.C. CONSPROIECT S.A. cu sediul in judetul Prahova  
 municipiul/orasul/comuna Ploiesti sectorul/satul \_\_\_\_\_

cod postal \_\_\_\_\_ str. Maramures nr. 12 bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
 respectiv de carh. Marina Belea - arhitect cu drept de semnatura, in

conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata.

**CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR SE FAC URMATOARELE PRECIZARI:**

**A. DOCUMENTATIA TEHNICA PAC - VIZATA SPRE NESCIMBARE - IMPREUNA CU AVIZELE SI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTA DIN PREZENTA AUTORIZATIE.**

*Nerespectarea intocmai a documentatiei - vizata spre neschimbare (inclusiv a avizelor si acordurilor obtinute) constituie infractiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin.(1), respectiv art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.*

*Orice alte lucrari sunt interzise. Modificarea PAC ulterior emiterii autorizatiei constituie o încălcare a obligatiilor prevazute la art. 20 din Legea nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata si poate atrage raspunderea disciplinara a arhitectului.*

**B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZATIEI** este de 12 luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

**C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRARILOR** este de 12 luni calculata de la data începerii efective a lucrărilor realizate în prezenta situație în care perioada de valabilitate a autorizatiei se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

**D. TITULARUL AUTORIZATIEI ESTE OBLIGAT:**

1. Sa asigure data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea instantanei conform formularelor anexei autorizatiei (formularul - model F.17) la autoritatea administratiei publice locale emitente a autorizatiei.

2. Sa asigure data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea instantanei conform formularului anexat autorizatiei (Formularul - model F.18) la Inspectoratul în Construcții al județului, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,5% din valoarea autorizata a lucrărilor de construcții și înscuțării aferente acestora.

3. Sa asigure data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea instantanei, conform formularului anexat autorizatiei (formularul - model F.19) la Inspectoratul în Construcții al județului, odată cu convocarea comisiei de recepție.

4. Sa asigure de sanitar - la perfectarea stării autorizatiei de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care se va prezenta la cererea organelor de control, potrivit Legii, pe baza dosarului executării lucrărilor.

5. În cazul în care, pe parcursul execuției lucrărilor, se descopera vestigii arheologice (fragmente de ziduri, antedramne de găuri, funduri, poteci zăpănite sau sculptate, osămițe, urmele unor case, ceramice etc.), să suneze executarea lucrărilor, să înregistreze poziția și de precizie și să anunțe imediat comisia autorizatiei, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național.

6. Sa respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.

7. Sa transporte la \_\_\_\_\_ materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma execuției lucrărilor de construcții.

8. Sa distruge construcțiile provizorii de sanitar în termen de \_\_\_\_\_ zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.

9. La începerea execuției lucrărilor să realizeze în loc vizibil <sup>10</sup> Panoul de identificare a investiției <sup>11</sup> (vezi anexa 8 la normele metodologice).

10. La finalizarea execuției lucrărilor, să realizeze <sup>12</sup> Placa de identificare a investiției <sup>13</sup>.

11. În situația în care la finalizarea lucrărilor în termenul prevăzut de notificare, să solicite prelungirea valabilității acestora, sau să înregistreze la Direcția județeană de construcții de expirare a valabilității autorizatiei de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

12. Să plătească taxa de autorizare pe servicii emise de către precum și celelalte obligații de plată venim, potrivit legii, cu termenul de plată înscuțat.

13. Toate construcțiile propriu-zise participative se declară, în vederea impunerii, să organelor funcționare sectoriale sau la unitățile subordonate acestora, după semnarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizatiei de construire înscuțat durata de execuție a lucrărilor.

14. Sa solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a stației de pompă care a obținut Avizul de securitate la incendiu.

PRIMAR,  
EMIL CALOTA

*Calota*

SECRETAR,  
MARIA-MAGDALENA MAZALU

ARHITECT SEF,  
SIMONA MUNTEANU  
30. IAN. 2008  
DIRECTOR ADJUNCT,  
RITA-MARCELA NEAGU

Taxa de autorizare în valoare de lei 25.000 a fost achitată conform evidenței nr. 318427 din 03.12.2007.  
Prezenta autorizatie a fost transmisă solicitantului direct / prin poșta la data de \_\_\_\_\_ înscuțat de ( ) exemplare, din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obtinute, vizată spre neschimbare.  
Tocul nr. 1/2008 - referent 30.01.2008



**PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR**

Nr. 10/16.02.2024

privind lucrarea Constatari de inchidere executii  
executata in cadrul contractului nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ incheiat intre

pentru lucrarile: "De la ora 12.00"

1. Lucrarile au fost executate in baza autorizatiei nr. 35 eliberata  
de Primarul Municipiului Ploiesti la 16.02.2024 cu valabilitate 12.

2. Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea in intervalul \_\_\_\_\_

fiind formata din:

**PRESEDINTE:** \_\_\_\_\_

**MEMBRI** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

3. Au mai participat la receptie  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

4. Constatari ale comisiei de receptie:

**ADMITE RECEPTIA LA TERMINAREA LUCRARILOR**

4.1 Din documentatia scrisa si desenata, necesar a fi prezentata, au lipsit sau sunt incomplete piesele cuprinse in lista anexa nr.1:

**NU ESTE CAZUL**

4.2 Cantitatile de lucrari cuprinse in lista anexa nr.2, nu au fost executate.

**NU ESTE CAZUL.**

4.3 Lucrarile cuprinse in lista- anexa nr.3 nu respecta prevederile proiectului.

**NU ESTE CAZUL.**

4.4 Valoarea lucrarilor executate + remedieri este de 566.000 lei.



5. Comisia de receptie, in urma constatarilor facute, propune:-

**ADMITE RECEPTIA LA TERMINAREA LUCRARILOR**

6. Comisia de receptie motiveaza propunerea facuta prin:

*Lucrarile corespund din punct de vedere cantitativ si calitativ si respecta normele, normativele in vigoare si documentatia de executie.*

7. Comisia de receptie recomanda urmatoarele:

*Urmurirea in timp a lucrarilor executate si completarea Jurnalului de Evenimente.*

8. Prezentul proces-verbal continand 2 file si 0 anexe numerotate, cu un total de 2 file.

si a fost incheiat astazi \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ exemplare din care:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

PRESEDINTE: *Angeloscu Maria*

MEMBRI *C. Ach. Belea Miroslava*

*ing. Vasile Leontiu*

*Angeloscu Gabriel*



Invitati:

ROMANIA  
BPOUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIATI  
MEROSU MIHAI GABRIEL SI  
MEIROȘU CARMEN  
P-ia Victoriei, Nr. 7, Bl. CZ, Parter  
PLOIESTI - PRAHOVA

INCHEIERE DE LEGALIZARE DE COPIE nr. *100/2024*  
Anul *2024* luna *08* ziua *09*  
EU, MEIROȘU CARMEN - NOTAR PUBLIC,  
legalizez aceasta copie care este conform cu originalul încheiat  
pe data *09.08.2024* la ora *10:00*  
la sediul meu profesional, ocazional de secretar  
sau la domiciliul meu personal, în prezența  
cu chi. *902* lei

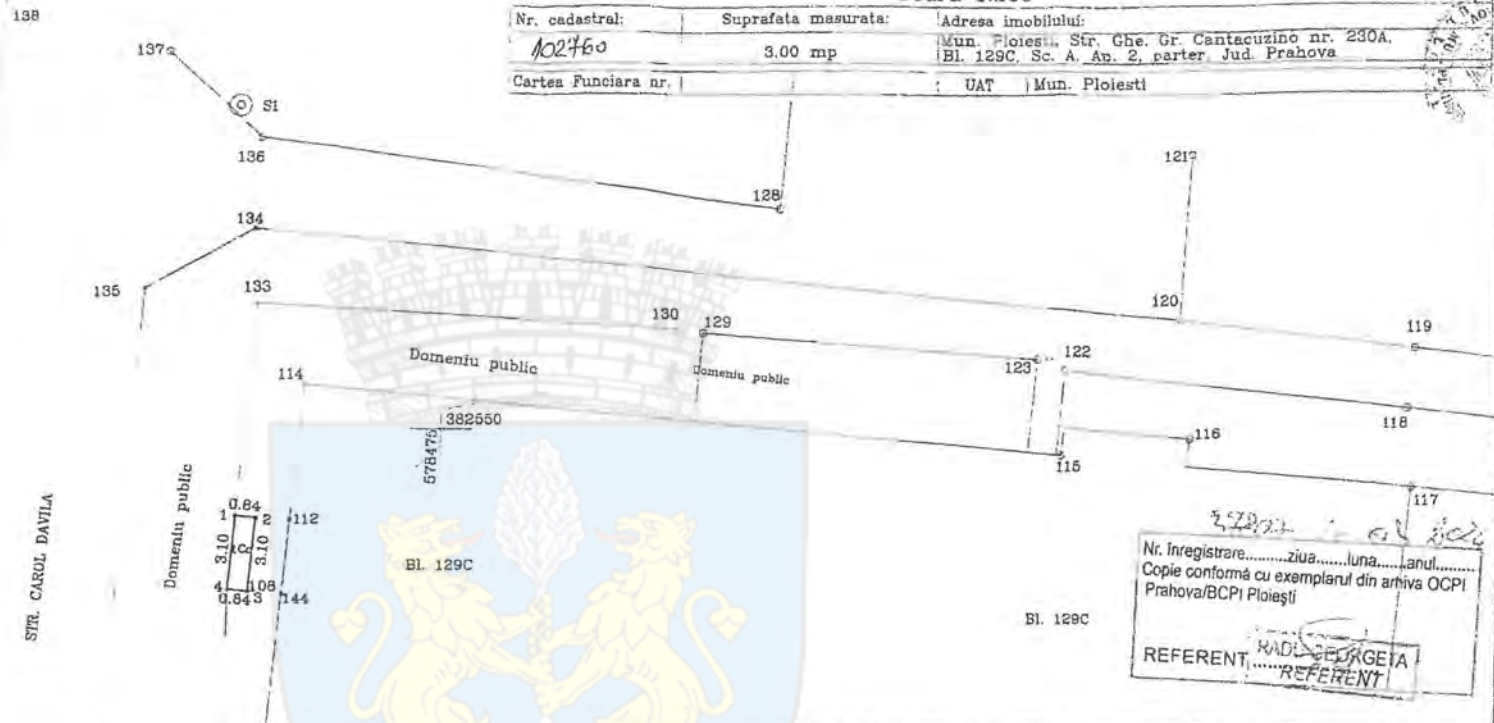
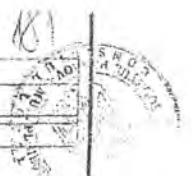


*[Handwritten signature]*

anexa nr. 2 la H.C.L. Nr 510/2024

Plan de amplasament și delimitare a imobilului  
Intravilan  
Scara 1:200

Nr. cadastral:	Suprafata masurata:	Adresa imobilului:
102760	3.00 mp	Mun. Ploiesti, Str. Ghe. Gr. Cantacuzino nr. 230A, Bl. 129C, Sc. A, Ap. 2, parter Jud. Prahova
Cartea Funciara nr.:	UAT	Mun. Ploiesti



Nr. Inregistrare.....ziua.....luna.....anul.....  
Copie conformă cu exemplarul din arhiva OCPI  
Prahova/BCPI Ploiești  
REFERENT **RADU GEORGETA**  
REFERENT

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă de folosinta	Categoria	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	Dr	3.00		Teren intravilan neimpozitat Domeniu public
Total		3.00		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
Total			

INVENTAR DE COORDONATE  
Sistem de proiectie STEREO 70.

Pct.	E (m)	N (m)
1	578466.754	382546.397
2	578467.591	382546.327
3	578467.300	382543.239
4	578466.467	382543.313

Suprafata totala din masuratori=2.60 mp  
Suprafata din act=2.60 mp

2289/

Data: Februarie 2008

Se consemneaza suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date:

5481a

