

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____
privind încheierea unui contract de concesiune pentru terenul
situat în str. Romana nr. 52

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Marcu Valentin, Tudor Aurelian-Dumitru, Frusina Nicolae-Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Ștefan Alexandru, Vîscan Robert-Ionuț, precum și Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 307 din 14.09.2021 la Direcția Gestiune Patrimoniu, privind aprobarea încheierii unui contract de concesiune între Municipiul Ploiești și doamna Mironescu Mariana;

Luând act de faptul că terenul în suprafață de 77 m², situat în Ploiești, str. Romana nr. 52, este proprietatea privată a municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 133 din 2007 – Anexa 1, poziția 103, privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 92 din 30.03.2021.

Având în vedere solicitarea doamnei Mironescu Mariana, înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 18166 din 30.09.2020;

Luând în considerare procesul verbal și avizul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale din data 10.09.2021;

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

În temeiul art. 129, alin. (2), lit. c) și alin. (6), lit. b), art. 139, art. 196, art. 297, alin. (1), lit. b), art. 303, alin (5), art. 306, alin. (1), art. 362, alin. (1) și alin . (3), art. 315, alin (2) și alin. (3), art. 325, art. 326, art. 327 și art. 354 alin. (1) și (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Însușește raportul de evaluare nr. 2021-08-03 întocmit de către S.C. SEVAL S.R.L., pentru terenul situat în Ploiești, str. Romana nr. 52, care constituie Anexa nr. 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Stabilește valoarea redevenței pentru terenul situat în Ploiești, str. Romana nr. 52, în suprafață de 77 m², la suma de **3.088 lei/an**.

Art.3 Se aprobă concesionarea către doamna Mironescu Mariana și domnul Mironescu Doru a terenului în suprafață de 77 m², situat în Ploiești, str. Romana nr. 52, cu nr. cadastral 147633, carte funciară nr. 147633, identificat conform planului de

amplasament și delimitare a imobilului – care constituie Anexa nr.2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea extinderii construcției existente în str. Romana nr. 50, proprietatea doamnei Mironescu Mariana și domnului Mironescu Doru, în următoarele condiții:

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

b) Doamna Mironescu Mariana și domnul Mironescu Doru vor achita contravaloarea folosinței suprafeței de teren, în sumă de **3.088 lei/an**, pe toată durata contractului de concesiune;

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

d) Doamna Mironescu Mariana și domnul Mironescu Doru au obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului.

Art.4 Aprobă ca suma stabilită conform art.3 lit. b) să se achite de către doamna Mironescu Mariana și domnul Mironescu Doru pe toată durata contractului de concesiune. Suma se va actualiza anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul National de Statistică.

Art.5 Împuternicește Primarul Municipiului Ploiești să semneze contractul de concesiune în condițiile stabilite prin prezenta hotărâre.

Art.6 Direcția Gestione Patrimoniu, Direcția Economică și Direcția Administrație Publică Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.7 Direcția Administrație Publică Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință publică prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi , _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General,
Mihaela Lucia CONSTANTIN

S.C. SEVAL S.R.L

Ploiesti, Str. V. Costache nr.43

J 15/ 195/ 2005

C.U.I. 17171579

Tel. / Fax: 0244 510949

Apex nr. 1. la HCL nr.:



RAPORT DE EVALUARE

Nr. 2021-08-03

Ploiesti, Str. Romana nr.52, judetul Prahova



Client: MUNICIPIUL PLOIESTI

Întocmit de: Ing. CALIN-LAURIAN BELDEANU

- AUGUST 2021 -



C U P R I N S

A. SINTEZA EVALUARII

B. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea evaluatorului
2. Identificarea clientului
3. Identificarea proprietatii imobiliare evaluate
4. Scopul evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Natura si sursa informatiilor utilizate
8. Ipoteze si ipoteze speciale
9. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
10. Conformitatea evaluarii cu standardele de evaluare
11. Certificare

C. PREZENTAREA DATELOR

1. Situatia juridica
2. Amplasament. Descriere zona
3. Descrierea proprietatii imobiliare

D. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

E. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

F. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

1. Metodologia de evaluare
2. Abordarea prin piata – Metoda comparatiei directe
3. Stabilirea redeventei pentru concesiune

G. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

H. ANEXE:

1. Fisa evaluare teren
2. Comparabile aferente
3. Acte de proprietate
4. Fotografii

A. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluarii:

**Teren intravilan situat in Ploiesti,
Str. Romana nr.52, judetul Prahova
S = 77 mp**

Evaluator:

**SEVAL SRL, cu sediul in Ploiesti,
Str.Veniamin Costache nr.43, judetul
Prahova, prin
Ing. Beldeanu Calin - Laurian, evaluator
autorizat ANEVAR, nr.legitimatie 10614**

Client:

**MUNICIPIUL PLOIESTI, cu sediul in
Ploiesti, Piata Eroilor nr.1A**

Data inspectiei:

15.07.2021

Data evaluarii:

06.08.2021

Scopul evaluarii:

Stabilirea redeventei pentru concesiune

Rezultatul evaluarii:

3.088 Lei/ an, 628 EUR/ an

B. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea evaluatorului

SEVAL SRL cu sediul în Ploiesti, Str.Veniamin Costache nr.43, judetul Prahova, inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului Prahova cu nr. J15/195/2002, cod fiscal 17171579, reprezentata de Beldeanu Liliana in calitate de Administrator.

SEVAL SRL este membru corporativ ANEVAR, înscrisă în Tabloul membrilor corporativi cu Certificatul nr. 0438. În calitate de furnizor al serviciilor de evaluare a bunurilor, declarăm că avem dreptul contractării și prestării serviciilor de evaluare a bunurilor, așa după cum este reglementat acest aspect în O.G. nr. 24/2011.

Echipa noastră este formată din evaluatori cu o bogată experiență în domeniu, toți evaluatorii fiind membri titulari ANEVAR.

Prezentul Raport de evaluare a fost intocmit de ing. Calin-Laurian Beldeanu, evaluator autorizat ANEVAR cu nr. legitimatie 10614, in baza contractului nr.14634/ 24.06.2021 incheiat cu Municipiul Ploiesti.

2. Identificarea clientului

MUNICIPIUL PLOIESTI, cu sediul in Ploiesti, Piata Eroilor nr.1A, judetul Prahova, cod fiscal 2844855, reprezentata de Andrei Liviu Volosevici – Primar.

3. Identificarea proprietatii imobiliare evaluate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de client.

Imobilul care face obiectul evaluarii apartine domeniului privat al municipiului Ploiesti si este situat in Ploiesti, Str. Romana nr.52, judetul Prahova.

Tip teren: intravilan

Nr.cadastral: 147633

4. Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare are ca scop **stabilirea redeventei pentru concesiune** a imobilului situat in Ploiesti, Str. Romana nr.52, judetul Prahova.

5. Tipul valorii

Avand in vedere scopul declarat de client, valoarea adecvata este **“valoarea de piata”**.

Conform standardului de evaluare SEV 104- Tipuri ale valorii, valoarea de piata este definite dupa cum urmeaza:

“Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valorile estimate in cadrul prezentului raport sunt exprimate in lei si euro si nu contin TVA.

6. Data evaluarii

Inspectia proprietatii a fost realizata in data de 15.07.2021, de ing.Beldeanu Calin-Laurian, evaluator autorizat, nr. legitimatie 10614, impreuna cu reprezentantul clientului.

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau defecte ascunse ale proprietatii.

Data la care valoarea estimata este valabila, este 06.08.2021.

Curs valutar B.N.R. = 4,9145 lei/ EUR

7. Natura si sursa informatiilor utilizate

Informații primite de la client:

- Hotararea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 92/ 30.03.2021
- Anexa nr.1 la HCL 92/2021
- Incheiere nr. 61643/ 18.05.2021
- Extras de carte funciara pentru informare nr.61643/ 11.05.2021
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Aceste documente și informații au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client, care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate.

Informații colectate de evaluator:

- Informații despre vecinătatea proprietăților evaluate, despre zonă și localizare;
- Date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică, din mass-media de specialitate si internet;

8. Ipoteze si ipoteze speciale

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de client, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Se presupune că titlul de proprietate asupra imobilului este bun și marketabil;
- Imobilul a fost evaluat ca fiind liber de orice sarcini;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate a fi autentice, dar nu se acordă garanții asupra acurateții lor;
- Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine despre proprietate;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul nu a expertizat și nu a efectuat studii geotehnice ale terenului în cauză;
- Se presupune ca imobilul se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor urbanistice de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Se presupune ca imobilul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se presupune ca toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- În afara cazurilor descrise în acest raport, nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase sau a unor resurse cu valoare deosebită pe sau în terenul evaluat. Totuși, evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste materiale sau resurse care pot afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale sau resurse ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor.

- Scopul declarat de client a 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, în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii, **numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție** fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

9. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat, evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Raportul de evaluare sau orice alta referire la acesta nu poate fi publicată, nici inclusă într-un document destinat publicității fără acordul scris și 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, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

10. Conformitatea evaluării cu standardele de evaluare

Abordarea evaluării este conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2020, respectiv: SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV H11 – 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.

11. Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- Afirmările prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepartinitoare.

- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare, în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem niciun interes personal privind părțile implicate.
- Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul sau destinatarul evaluării, valoarea estimata fiind obiectiva si impartiala.
- Analizele, opiniile si concluziile 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) și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

C. PREZENTAREA DATELOR

1. Situatia juridica

Terenul analizat face parte din domeniul privat al municipiului Ploiesti, judetul Prahova.

Dreptul de proprietate este deplin.

Clientul a pus la dispozitia beneficiarului urmatoarele documente:

- Hotararea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 92/ 30.03.2021
- Anexa nr.1 la HCL 92/2021
- Incheiere nr. 61643/ 18.05.2021
- Extras de carte funciara pentru informare nr.61643/ 11.05.2021
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Numar cadastral: 147633

2. Amplasament. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară este situată în zona ultracentrala a orasului Ploiesti.

Terenul analizat este liber, neconstruit, cu acces direct din Str.Romana, strada asfalta.

Zona este preponderant rezidentiala cu blocuri cu case unifamiliale cu regim de inaltime si P + 1 si blocuri cu regim de inaltime P + 4E - P + 8E.

Din punct de vedere al utilitatilor, zona dispune de toate retelele edilitare urbane: energie electrica, apa, canalizare, gaze, telefonie, etc.

In zona exista retea oraseneasca de transport in comun (tramvai, autobuz), piata agroalimentara (Halele Centrale), unitati comerciale, unitati de invatamant (scoala, liceu), unitati de cult, unitati bancare.

3. Descrierea proprietatii imobiliare

Tip teren (amplasare in cadrul localitatii): intravilan

Suprafata: 77 mp.

Deschidere: 5,01 m

Forma: regulate, usor trapezoidala.

Inclinare: teren plan.

D. ANALIZA PIETII IMOBILIARE SPECIFICE

Analiza pietei imobiliare este o etapa de baza, parcursa de catre evaluator in vederea estimării cât mai corecte a valorii de piața pentru proprietatea studiată.

Piața specifică: piața terenurilor intravilane situate în municipiul Ploiești.

Oferta de vânzare a terenurilor libere din zona analizată nu este mare, prețurile pentru terenuri comparabile aflându-se în intervalul 200 - 250 EUR/mp în funcție de poziție, suprafață, morfologie și dotarea tehnico- edilitară a zonei.

Piața imobiliară este încă o piață a vânzătorului, deci este o piață activă.

E. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Unul din principiile de baza ale evaluării proprietăților imobiliare îl constituie cea mai bună utilizare.

Prin definiție, *cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea rezonabilă, profitabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Astfel, pe parcursul evaluării de piață, proprietatea imobiliară trebuie tratată în ipoteza celei mai bune utilizări, identificându-se cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare a proprietății, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber;
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Practic tinând cont de tipul proprietatii si de amplasamentul acesteia, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea pentru dezvoltari rezidentiale, respectiv pentru extinderea constructiei existente.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU, aceasta abordare :

- este permisibila legal ;
- este fizic posibila ;
- este fezabila financiar
- este maxim productiva,

F. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

1. Metodologia de evaluare

Avand in vedere scopul declarat de beneficiar, tipul valorii adecvat, selectat de evaluator ca baza de evaluare este: **valoarea de piata** .

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, între un cumparator decis si un vânzator hotărât, într-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa un marketing corespunzator, în care partile implicate au actionat în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2020 valoarea de piata a terenurilor trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: *metodele capitalizării directe* – metoda reziduală și

capitalizarea rentei funciare și *metoda actualizării* – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

În cazul de față, pentru determinarea valorii de piață a terenului a fost aplicată abordarea prin piață - metoda comparației vanzarilor.

2. Abordarea prin piață – Metoda comparației directe

Metoda comparației vanzarilor este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere, când există date suficiente și sigure privind tranzacțiile similare în zonă.

Această metodă este cel mai des utilizată în cazul în care există date comparabile, analizându-se prețurile și acele informații referitoare la loturi de teren similare. Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la terenurile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri.

Au fost selectate și analizate proprietăți comparabile (terenuri libere) oferite spre tranzacționare, cu caracteristici considerate similare.

Calculul valorii de piață a fost efectuat în Anexa 1- Fișa evaluare teren, rezultând o valoare rotunjită de :

Valoare teren = 77.197 lei; 15.708 EUR

3. Stabilirea redevenței pentru concesiune

Stabilirea redevenței pentru concesiune s-a făcut prin aplicarea art 17 din Legea nr.50/1991:

“Limita minimă a prețului 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 prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.”

În cazul de față nu sunt necesare costuri de infrastructură, ca urmare limita minimă a prețului concesiunii se va stabili astfel încât să asigure numai recuperarea în 25 ani a prețului de vânzare a terenului.

V piață = 77.197 lei; 15.708 EUR

V concesiune = 77.197 lei : 25 ani = 3.088 lei/ an (rotunjită)

= 15.708 EUR : 25 ani = 628 EUR/ an (rotunjită)

G. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Criteriile care stau la baza alegerii valorii finale sunt: adecvarea, precizia, cantitatea si calitatea informatiilor.

Tinând cont ca metoda comparatiei directe se bazeaza pe date concrete si corecte furnizate de piata imobiliara, în opinia evaluatorului, abordarea prin piata a fost considerate adecvata, iar valoarea rezultata reflecta valoarea de piata a terenului analizat.

Prin calculele prezentate in acest raport s-au obtinut urmatoarele valori pentru terenul in suprafata de 77 mp situat in Ploiesti, Str. Romana nr.52, judetul Prahova:

Valoarea de piata :

V piata = 77.197 lei; 15.708 EUR

Valoarea minima de concesiune:

V concesiune = 3.088 lei/ an; 628 EUR/ an

Întocmit,

Ing. Calin- Laurian Beldeanu



Anexa 1

FISA EVALUARE TEREN

-Metoda comparatiei directe -

Constă în analiza pieței proprietatilor comparabile, incluzând analiza prețurilor la care au fost înregistrate tranzacții sau oferte și a elementelor de comparații cu proprietăți similare.

Sensul corecțiilor este pozitiv (+) pentru comparabilele inferioare și negativ (-) pentru comparabilele superioare.

Element de comparatie	Teren de evaluat	Proprietati comparabile		
		C1	C2	C3
PRET OFERTA EUR/ mp		235.4	250.0	196.8
Ajustare pret oferta		-10%	-10%	-10%
		-23.5	-25.0	-19.7
Pret tranzactie ipotetica (EUR/ mp)		211.9	225.0	177.1
<i>Drept de proprietate transmis</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>
<i>Ajustare</i>		0	0	0
<i>Conditii de finantare</i>	<i>Cash</i>	<i>Cash</i>	<i>Cash</i>	<i>Cash</i>
<i>Ajustare</i>		0	0	0
<i>Conditii de vanzare</i>	<i>Negociere libera</i>	<i>Negociere libera</i>	<i>Negociere libera</i>	<i>Negociere libera</i>
<i>Ajustare</i>		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		211.9	225.0	177.1
<i>Conditii de piata</i>	<i>08 2021</i>	<i>08 2021</i>	<i>08 2021</i>	<i>08 2021</i>
<i>Ajustare</i>		0%	0%	0%
		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (EUR/mp)		211.9	225.0	177.1
<i>Localizare</i>	<i>Romana - covrigi calzi</i>	<i>Ultracentral Vasile Lupu</i>	<i>Ultracentral</i>	<i>Ultracentral Mihai Viteazu</i>
<i>Ajustare</i>		0%	-10%	15%
		0.0	-22.5	26.6
Pret ajustat (EUR/mp)		211.9	202.5	203.7
<i>Suprafata (mp)</i>	<i>77.00</i>	<i>291</i>	<i>1100</i>	<i>228.7</i>
<i>Ajustare</i>		1%	5%	1%
		2.5	11.9	1.8
Pret ajustat (EUR/mp)		214.4	214.4	205.4
<i>Deschidere</i>	<i>5.01</i>	<i>16</i>	<i>16</i>	<i>11</i>
		-10%	-10%	-10%
<i>Corectie</i>		-21.2	-22.5	-17.7
Pret ajustat (EUR/mp)		193.2	191.9	187.7
<i>Utilitati</i>	<i>ee,apa, canal,gaze adiacent</i>	<i>ee,apa, canal,gaze</i>	<i>ee,apa, canal,gaze</i>	<i>ee,apa, canal,gaze</i>
<i>Ajustare</i>		0%	0%	0%
		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (EUR/mp)		193.2	191.9	187.7
<i>Acces</i>	<i>stradal</i>	<i>drum servitute</i>	<i>stradal</i>	<i>drum servitute</i>
<i>Ajustare</i>		5%	0%	5%
		10.6	0.0	8.9
Pret ajustat (EUR/mp)		203.8	191.9	196.6
<i>Suma corecțiilor % (în valoare absolută)</i>		16%	25%	31%
<i>Suma corecțiilor* (în valoare absolută)</i>		34.3	56.9	54.9
<i>Corectia cea mai mica %</i>	<i>11%</i>			
Valoarea aleasa (rotunjita)	204.0	EUR/mp		
Valoare estimata	15.708	EUR		
	77.197	LEI		

Valoarea terenului prin metoda comparatiei directe :	15,708 EUR
	77,197 LEI

Curs de referinta BNR

1 EUR = 4.9145 lei

Corectii:	
Pret oferta	Toate comparabilele au fost corectate negativ cu 10 %, considerat coeficient de negociere intre pretul de oferta si cel de tranzactionare.
Localizare	Pentru diferenta de localizare comparabila 2 a fost corectata negativ cu 10% iar comparabila 3 a fost corectata pozitiv cu 15%.
Suprafata	Pentru corectia aferenta diferentei de suprafata, s-au analizat comparabilele 1 si 2. Se observa ca pentru o diferenta de suprafata de 809 mp, diferenta de pret unitar este de 9.4 EUR/ mp. Cu aceasta valoare (9.4/809) s-au corectat diferentele de suprafata dintre subiect si comparabile.
Deschidere	Pentru corectia aferenta diferentelor de deschidere toate comparabilele au fost corectate negativ cu 10%.
Acces	Comparabilele 1 si 3 au fost corectate pozitiv cu 5%.



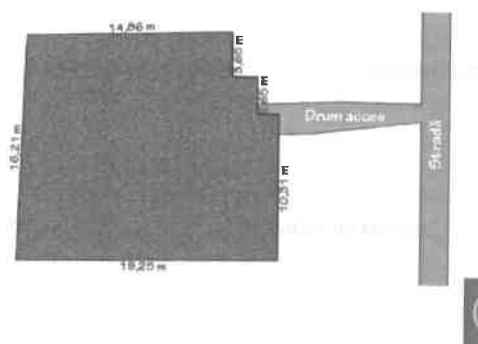
MARSHALL
IMMOBILIARE

NUMARUL 146 DIN 2009/01/2009

PROIECTE IMOBILIARE NOI

Teren intravilan de vanzare, zona Ultracentral, 291 mp

Suprafață teren = 291,00 mp



68.500 EUR

0722 133 683

ID OFERTA: **MSH2510UP**

(CERE DETALII)

Caracteristici

Suprafata teren:	291 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	-	Construcție pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

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

Alte informatii

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie

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

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

Pot aparea mici diferente in realitate.

Taxe notariale

Valoare pret imobil in lei: **336.643,25 Lei**

Total taxe notariale: **4.513,10 Lei**

Vezi detaliat



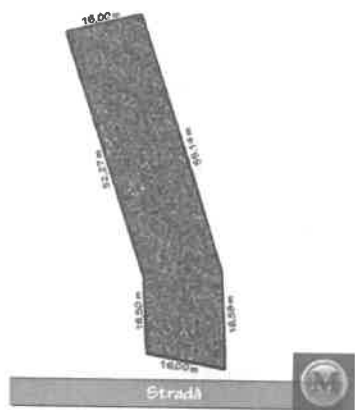
Localizare





Teren intravilan de vanzare, zona Ultracentral, 1100 mp

Suprafață teren = 1100 mp



Localizare

250 EUR/mp

PRET negociabil

ID OFERTA: **X2L813005**

0722 133 683

CERE DETAIL II

Caratteristiche

Suprafata teren:	1100 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	16 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

Bestemming: residentiële

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

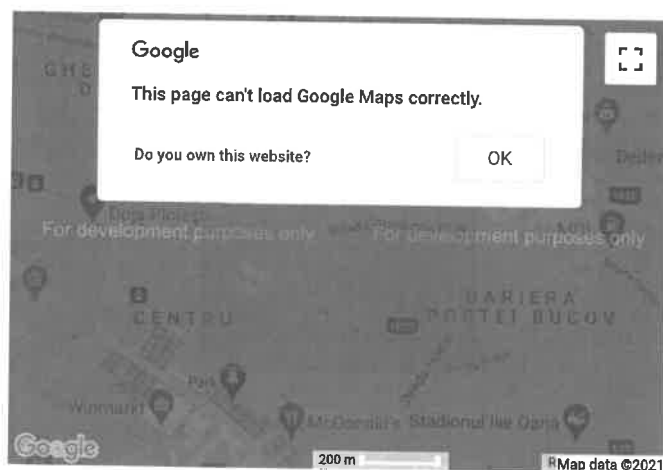
Pot apărea mici diferențe în realitate.

Taxe notariale

Valoare pret imobil in lei: 1.351.487,50 Lei

Total taxe notariale: 12.007,22 Lei

Vezi detalii





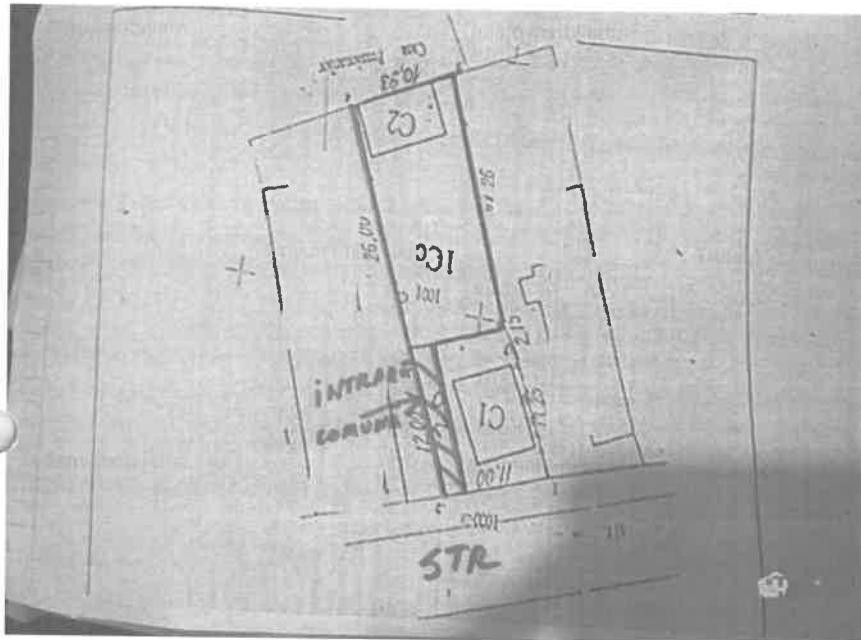
Vanzare Teren intravilan Ploiesti Ultracentral - Lic Mihai Viteazu

Ploiești, zona Ultracentral

Actualizat în 16.07.2021

45.000 EUR

Comision: 2, 5 %



Detalii

teren intravilan 228, 70 mp plus intrare comuna cu vecinul din dreapta, cota indiviza de 1/2 din calea de acces, respectiv din terenul in suprafata totala de 50, 60 mp, adica 25, 30 mp, terenul se deschide la 11 ml, utilitati in fata terenului, pe teren sunt 2 garaje in Sc totala de 41, 97 mp, are cadastru si intabulare, are certificat de Urbanism recent, POT: 50 %, CUT 1, 5;

- functiune dominanta: locuinte individuale cu regim de inaltime maxim P+ 2
- ; functiuni complementare: institutii si servicii complexe, activitati nepoluante,
- oferta neg, vazut MT

Caracteristici

Suprafață teren:

228 mp

Tip teren:

Clasificare teren:

Construcție pe teren:

construcții

intravilan

Nu

Localizare și împrejurimi

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. 92

privind modificarea poziției nr.103 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str.Romană, Nr. 52 din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.133/2007 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 96/17.03.2021 al domnilor consilieri: Valentin Marcu, Aurélian-Dumitru Tudor, Nicolae-Vlad Frusina, Gheorghe Popa, Costel Andreescu, Răzvan-Toma Stănciulescu, Robert-Ionuț Vîscan și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 81/18.03.2021 la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte, sub nr. 83/17.03.2021 la Direcția Gestione Patrimoniu și sub nr. 56/18.03.2021 la Direcția Economică, prin care se propune modificarea poziției nr.103 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Romană Nr.52) din Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.133/2007 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”;

În conformitate cu Avizul din data 12.03.2021 al Comisiei nr. 2 – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

Având în vedere Raportul din data de 04.03.2021 al Comisiei speciale având ca atribuții întocmirea și actualizarea „Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al municipiului Ploiești”;

Luând în considerare faptul imobilul situat în Ploiești str. Romană nr. 52, care face obiectul prezentei hotărâri, se află în domeniul privat al municipiului Ploiești potrivit poziției nr. 103 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Romană, nr. 52) din Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.133/2007 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”;

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

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), litera c), alin. (6) lit. b, alin. (7) lit. q, art.139, art. 196, alin. (1), litera a) și art.354 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, modificată și completată;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1(1) Se aprobă modificarea poziției nr. 103 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Romană nr.52) din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 133/2007 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care

„cătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești” conform Anexei nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Imobilul situat în Ploiești, str. Romană nr 52 se identifică potrivit planului de amplasament și delimitare întocmit de S.C. Topomin Cons. S.R.L., prin persoana autorizată ing. Nicușor Ioniță, care constituie Anexa nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Direcția Gestiune Patrimoniu și Direcția Economică vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

Data în Ploiești, astăzi, 30 martie 2021

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

**Contrasemnează,
p. SECRETAR GENERAL,
Mihaela-Lucia CONSTANTIN
Director Executiv**

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU
SERVICIUL INTABULĂRI BUNURI
COMPARTIMENTUL EVIDENȚĂ
ADMINISTRARE FOND LOCATIV

ANEXA NR.1 LA HCL 92/2021

TABEL

la proiectul de hotărâre privind modificarea poziției 103 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, Anexa nr.1 la *Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești Romana nr.52*) din nr.133/2007 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”

Nr. crt.	Adresa imobil	Destinația spațiului	Suprafata (mp)		Observații
			Construcție Suprafața utilă	Teren	
103	Romană nr.52	Teren liber de construcții	-	77	Imobil aflat în <u>domeniul privat</u> al Municipiului Ploiești

Direcția Gestiune Patrimoniu,
Director Executiv
Carmen Daniela BIICIR

Director Executiv Adjunct,
Amedeo Florin TĂBÎRCĂ

Serviciul Intabulări Bunuri,
Șef Serviciu
Mădălin NEGOITĂ

Intocmit: Badulescu Daniela, Cristache Daniela

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

Dosarul nr. 61643 / 11-05-2021

INCHEIERE Nr. 61643**Registrator:** ALMA POPOVICI**Asistent:** OANA RALUCA STAFIE DUMITRACHESemnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL PLOIESTI domiciliat in Loc. Ploiești, Str Piata Eroilor,
Nr. 1A, Jud. Prahova privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea
funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.92/30-03-2021 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI;

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

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 147633

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE (domeniul privat) mod dobandire lege in cota de 1/1
asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL PLOIESTI, sub B.1 din cartea funciara 147633 UAT Ploiești;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL PLOIESTI

IONITA NICUSOR

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

Data soluționării,

18-05-2021

Registrator,

ALMA POPOVICI

Asistent Registrator,

OANA RALUCA STAFIE
DUMITRACHE

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in
evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

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

ANCPI
AGENCIUL NAȚIONAL
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE
IMOBILIARĂ

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 147633 Ploiești

Nr. cerere	61643
Ziua	11
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare

100104104074



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str Romană, Nr. 52, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	147633	77	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
61643 / 11/05/2021		
Act Administrativ nr. 92, din 30/03/2021 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE(domeniul privat), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855	A1

C. Partea III. SARCINI .

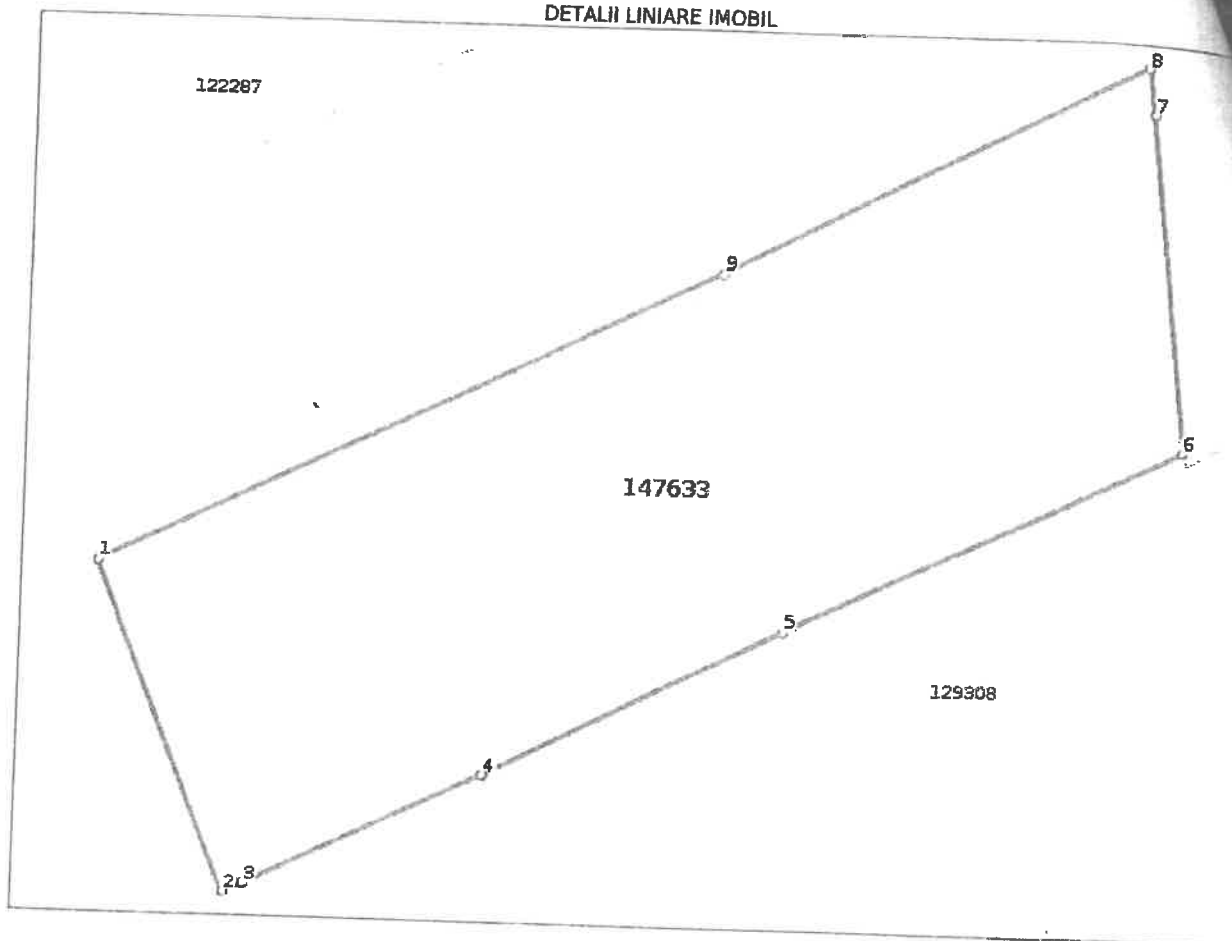
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
147633	77	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	77	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.006
2	3	0.306
3	4	3.671
4	5	4.698
5	6	6.105
6	7	4.746

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	0.657
8	9	6.592
9	1	9.647

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

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

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

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

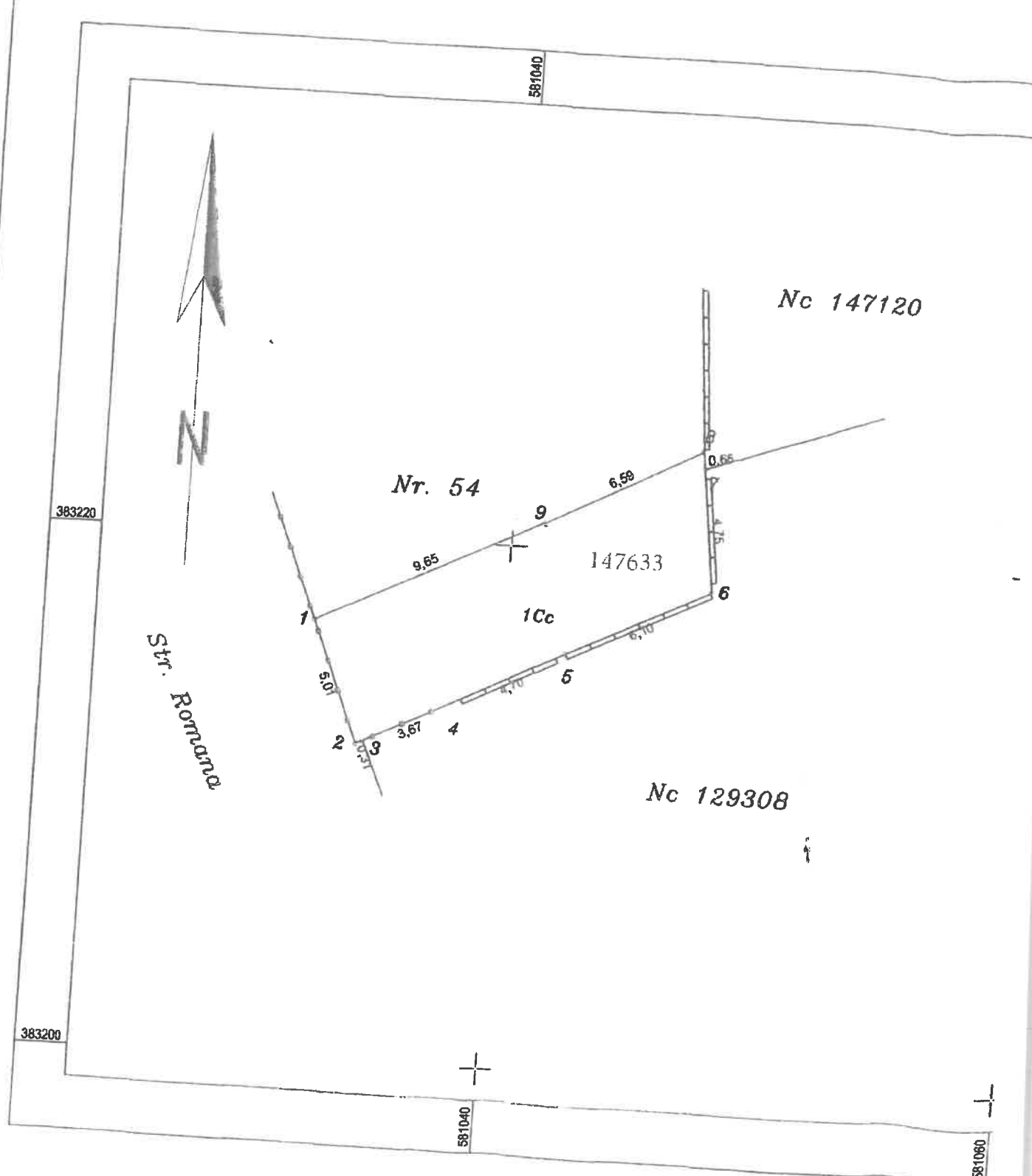
Data soluționării,
14-05-2021

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
OANA RALUCA STAFIE DUMITRACHE
Oana-Raluca
 Stafie Dumitrache
 Serviciu digital de Oana-Raluca
 Stafie Dumitrache
 Data: 2021.05.18 15:50:44
 +03120
 (parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
147633	77 mp	Str. Romana, nr. 52
Cartea Funciara nr.	U.A.T.	Mun. Ploiesti

581060

383220

383200

581060

A.Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata din masuratori (mp)	Mentiuni
1	CC	77	Teren introvilon partial imprejmuit...
Total		77	
B.Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata masurata la sol (mp)	Mentiuni
Total		0	
Suprafata totala masurata a imobilului=77 mp			

Executant
IONITA GHE. NICUSOR
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren
Semnatura si stampila
IONITA GHE. NICUSOR S.C. TOPOMIN CONS S.R.L.
Aut. Seria RO-PH-F, Nr. 0035/2010 Aut. seria RO-B-J, Nr. 1590/2019

Nicusor Ionita

Semnata digital de Nicusor
Ionita
Data: 2021.05.07 18:26:14
+03'00'

Data: 05.21.21

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data:

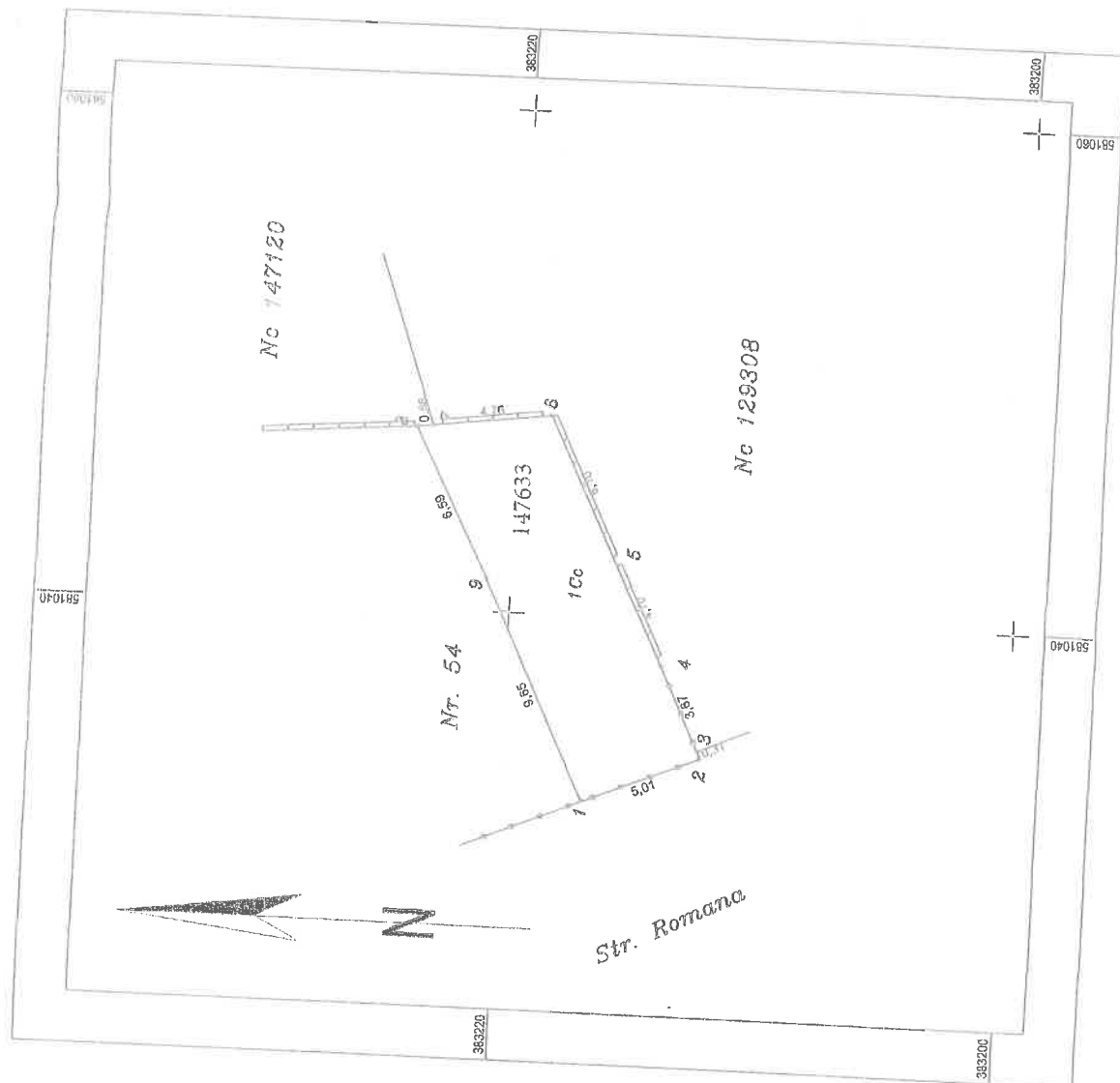
Marlena Popa
Semnata digital de Marlena Popa
Data: 2021.05.11 16:11:55
+03'00'

Stampila BCP



PLANUL DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:200

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa Imobilului
147633	77 mp	Str. Romana nr. 52
Cartea Funciara nr.	U.A.T. Mun. Floresti	

[illegible]