

ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_\_**  
**privind încheierea unui contract de concesiune între**  
**Municipiul Ploiești și doamna Datcu Maria**

**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, Vișcan Robert-Ionuț, precum și Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 282/20.08.2021 la Direcția Gestiune Patrimoniu, privind aprobarea încheierii unui contract de concesiune între Municipiul Ploiești și doamna Datcu Maria;

Luând act de faptul că terenul în suprafață de 2,89 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Cumpătul, nr. 8, bl. H11, adiacent apartamentului nr. 3 din bl. H11, sc. A, parter, este proprietatea privată a Municipiului Ploiești, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 199/26.05.2021 privind înscrierea în domeniul privat al Municipiului Ploiești a imobilului teren situat în Ploiești, str. Cumpătul, nr. 8, bl. H11, adiacent apartamentului nr. 3 din blocul H11, sc. A, parter.

Având în vedere solicitările doamnei Datcu Maria, înregistrate la Municipiul Ploiești sub nr. 18167/30.09.2020 și sub nr. 18167/25.02.2021;

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 20.08.2021;

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. 2021-08-02 întocmit de către S.C. SEVAL S.R.L., pentru terenul situat în Ploiești, str. Cumpătul, nr. 8, adiacent ap. 3, din bl. H11, sc. A, parter, în suprafață de 2,89 m<sup>2</sup>, care constituie Anexa nr. 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Stabilește valoarea redevenței pentru terenul adiacent imobilului situat în Ploiești, str. Cumpătul, nr. 8, bl. H11, sc. A, ap. 3, parter, în suprafață de 2,89 m<sup>2</sup>, la suma de **6 lei/lună**.

**Art.3** Se aprobă concesiunea către doamna Datcu Maria a terenului în suprafață de 2,89 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Cumpătul, nr. 8, adiacent apartamentului nr. 3 din blocul H11, sc. A, cu nr. cadastral 147700, carte funciară nr. 147700, 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 prin edificarea unui balcon, în următoarele condiții:

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

b) Doamna Datcu Maria va achita contravaloarea folosinței suprafeței de teren, în sumă de **6 lei/lună**, 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 Datcu Maria are 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 Datcu Maria 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 Gestiune 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

Amexa 1 la HCL



# ***RAPORT DE EVALUARE***

***Nr. 2021-08-02***

***Ploiesti, Str. Cumpatul nr.8, bl.H11, judetul Prahova  
adiacent ap.3 din bl.H11, sc.A, parter***



**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. Cumpatul nr.8, bl.H11 jud. Prahova,  
adiacent apartamentului nr.3 din bl.H11,  
sc.A, parter**

**S = 2,89 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:**

**72 Lei/ an, 15 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. legitimație 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..Cumpatul nr.8, bl.H11, judetul Prahova, adiacent apartamentului nr.3 din blocul H11, scara A, parter.

Tip teren: intravilan

Nr.cadastral: 147700

### **4. Scopul evaluarii**

Prezentul raport de evaluare are ca scop **stabilirea redeventei pentru concesiune** a imobilului situat in Ploiesti, Str. Cumpatul nr.8, bl.H11, judetul Prahova, adiacent apartamentului nr.3 din blocul H11, scara A, parter.

## 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.199/ 26.05.2021
- Anexa nr.1 la HCL 199/2021
- Anexa nr.2 la HCL 199/2021
- Incheiere nr.75079/ 09.06.2021
- Extras de carte funciara pentru informare nr.75079/ 07.06.2021
- 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 și internet;

### **8. Ipoteze și 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:

- Afirmatiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale mentionate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, impartiale si 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 evaluarii, valoarea estimata fiind obiectiva si impartiala.
- Analizele, opiniile și 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.199/ 26.05.2021
- Anexa nr.1 la HCL 199/2021
- Anexa nr.2 la HCL 199/2021
- Incheiere nr.75079/ 09.06.2021
- Extras de carte funciara pentru informare nr.75079/ 07.06.2021
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Numar cadastral: 147700

## 2. Amplasament. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară este situată în zona de sud a orasului Ploiesti.

Terenul analizat este liber, adiacent apartamentului nr.3 din blocul H11, scara A, parter. Blocul este situat pe Str.Cumpatul, strada asfaltata.

Zona este preponderant rezidentiala cu blocuri cu regim de inaltime P + 4E.

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, troleibuz, autobuz), piata, unitati comerciale, unitati de invatamant (scoala, liceu), unitati de cult, unitati bancare.

## 3. Descrierea proprietatii imobiliare

Tip teren (amplasare in cadrul localitatii): intravilan

Suprafata: 2,89 mp.

Deschidere: 2,04 m

Forma: dreptunghiulara

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 studiata.

Piața specifica: piata terenurilor intravilane situate in municipiul Ploiesti.

Oferta de vânzare a terenurilor libere din zona analizata nu este mare, preturile pentru terenuri comparabile aflându-se în intervalul 150-300 EUR/mp în functie de pozitie, suprafata, morfologie si dotarea tehnico- edilitara a zonei.

Piata imobiliara este încă o piata a vânzatorului, deci este o piata activa.

## E. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

Prin definiție, *cea mai buna utilizare reprezintă utilizarea rezonabila, profitabila si legala a unui teren liber sau construit, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Astfel, pe parcursul evaluării de piața, proprietatea imobiliara trebuie tratata în ipoteza celei mai bune utilizări, identificandu-se cea mai profitabila utilizare competitiva în care poate fi pusa proprietatea.

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare a proprietății, în concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta de piața 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 hotarât, 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 vânzătorilor.

## **2. Abordarea prin piață – Metoda comparației directe**

**Metoda comparației vânzătorilor** 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 = 1.789 lei; 364 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 piata** = 1.789 lei; 364 EUR  
**V concesiune** = 1.789 lei : 25 ani = 72 lei/ an (rotunjita)  
= 364 EUR : 25 ani = 15 EUR/ an (rotunjita)

## **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 2,89 mp situat in Ploiesti, Str. Cumpatul nr.8, bl. H11, judetul Prahova, adiacent apartamentului nr.3 din blocul H11, scara A, parter:

**Valoarea de piata :**

**V piata = 1.789 lei; 364 EUR**

**Valoarea minima de concesiune:**

**V concesiune = 72 lei/ an; 15 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
<b>PRET OFERTA EUR/ mp</b>		<b>274.8</b>	<b>200.0</b>	<b>196.8</b>
Ajustare pret oferta		-10%	-10%	-10%
		-27.5	-20.0	-19.7
<b>Pret tranzactie ipotetica (EUR/ mp)</b>		<b>247.3</b>	<b>180.0</b>	<b>177.1</b>
<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
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>247.3</b>	<b>180.0</b>	<b>177.1</b>
<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
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>247.3</b>	<b>180.0</b>	<b>177.1</b>
<i>Localizare</i>	<i>Democratiei Cumpatul</i>	<i>Democratiei Central</i>	<i>Democratiei</i>	<i>Central Lic. Mihai Viteazul</i>
<i>Ajustare</i>		-15%	0%	-15%
		-37.1	0.0	-26.6
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>210.2</b>	<b>180.0</b>	<b>150.5</b>
<i>Suprafata (mp)</i>	<i>2.89</i>	<i>473</i>	<i>631</i>	<i>228.7</i>
<i>Ajustare</i>		-20%	-20%	-10%
		-49.5	-36.0	-17.7
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>160.7</b>	<b>144.0</b>	<b>132.8</b>
<i>Deschidere</i>	<i>2.04</i>	<i>6.43</i>	<i>14.09</i>	<i>11</i>
<i>Ajustare</i>		-10%	-10%	-10%
		-24.7	-18.0	-17.7
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>136.0</b>	<b>126.0</b>	<b>115.1</b>
<i>Dezvoltare urbanistica</i>	<i>p+4</i>	<i>p+7</i>	<i>p+8</i>	<i>p+2</i>
<i>Ajustare</i>		0%	0%	0%
		0.0	0.0	0.0
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>136.0</b>	<b>126.0</b>	<b>115.1</b>
<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
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>136.0</b>	<b>126.0</b>	<b>115.1</b>
<i>Acces</i>	<i>din strada</i>	<i>din strada</i>	<i>din strada</i>	<i>drum servitute</i>
<i>Ajustare</i>		0%	0%	5%
		0.0	0.0	8.9
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>136.0</b>	<b>126.0</b>	<b>124.0</b>
<i>Suma corecțiilor % (în valoare absolută)</i>		45%	30%	40%
<i>Suma corecțiilor* (în valoare absolută)</i>		111.3	54.0	70.8
<i>Corectia cea mai mica %</i>	<i>30%</i>			
<i>Valoarea aleasa (rotunjita)</i>	<i>126.0</i>	<i>EUR/mp</i>		
<i>Valoare estimata</i>	<i>364</i>	<i>EUR</i>		
	<i>1.789</i>	<i>LEI</i>		

Valoarea terenului prin metoda comparatiei directe :

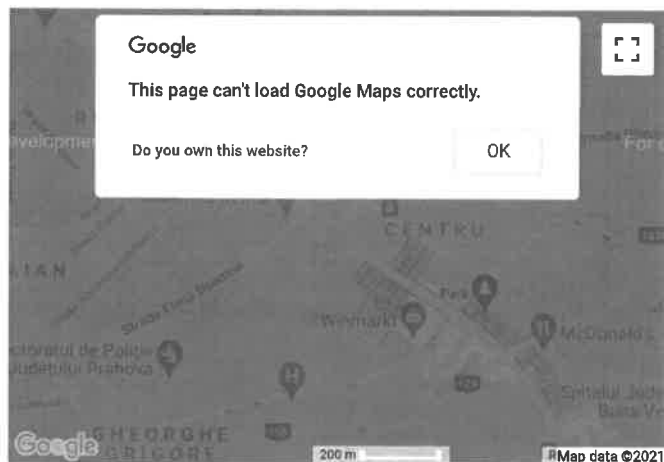
**364 EUR**  
**1,789 LEI**

Curs de referinta BNR

1 EUR = 4.9145 lei

<b>Corectii:</b>	
<b>Pret oferta</b>	Toate comparabilele au fost corectate negativ cu 10 %, considerat coeficient de negociere intre pretul de oferta si cel de tranzactionare.
<b>Localizare</b>	Pentru diferenta de localizare comparabilele 1 si 3 au fost corectate negativ cu 15%, comparabila 2 a fost considerata similara.
<b>Suprafata</b>	Pentru corectia aferenta diferentei de suprafata toate comparabilele au fost corectate negativ: comparabilele 1 si 2 cu 20% iar comparabila 3 cu 10%
<b>Deschidere</b>	Pentru corectia aferenta diferentelor de deschidere toate comparabilele au fost corectate negativ cu 10%.





**Vezi detalii**



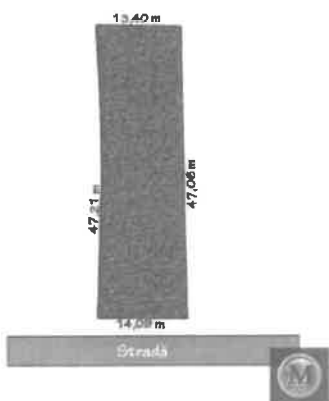
MARSHALL

IMOBILITATE

## PROIECTE IMOBILIARE NOI

### Teren intravilan de vanzare, zona Democratiei, 631 mp

Suprafață teren = 631 mp



126.200 EUR +TVA

PRET negociabil

ID OFERTA: **X2L8130BU**

0722 133 683

[CERE DETALII](#)

#### Caracteristici

Suprafata teren:	631 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	14.09 m	Constructie pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

#### Utilitati

Utilitati: Utilitati in zona

#### Alte informatii

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

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

Destinatie: rezidential

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

Pot aparea mici diferente in realitate.

#### Taxe notariale

Valoare pret imobil in lei: **620.209,90 Lei**

Total taxe notariale: **7.081,33 Lei**

Vezi detaliat



#### Localizare



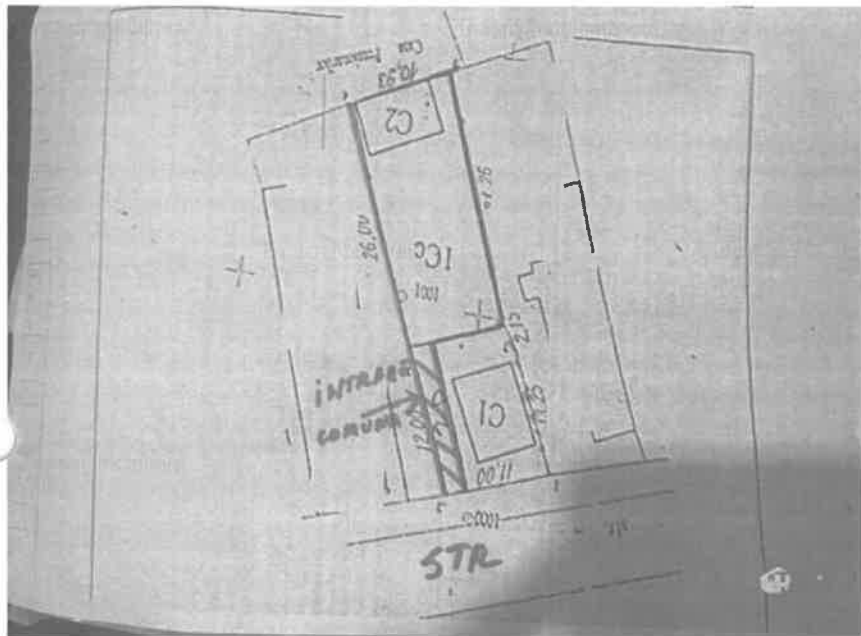


Ploiesti, zona Ultracentral

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

### Caratteristiche

Suprafață teren:

228 mp

Tip teren:

**Clasificare teren:**

Construcție pe teren:

constructii

intravilan

Nu

### Localizare si împrejurimi

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

**HOTĂRÂREA NR. 199**

**privind înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren  
situat în Ploiești, Str. Cumpătul, nr. 8, bl. H11 adiacent apartamentului 3  
din blocul H11, scara A, parter**

**Consiliul Local al municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare nr. 209/21.05.2021 al domnilor consilieri Valentin Marcu, Aurelian-Dumitru Tudor, Nicolae-Vlad Frusina, Gheorghe Popa, Costel Andreescu, Robert-Ionuț Vîscan și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr.167/21.05.2021 la Direcția Gestiune Patrimoniu și sub nr. 183/24.05.2021 la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte referitor la înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren în suprafață de 2,89 m.p., situat în Ploiești, Str. Cumpătul, nr. 8, bl. H11 adiacent apartamentului 3 din blocul H11, scara A, parter;

Având în vedere Avizul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale încheiat în data de 21.05.2021;

În temeiul prevederilor art. 6 din Legea nr. 213 din 17 noiembrie 1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 553, art. 859, alin. 2 și ale art. 1138 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor articolului 36 alin. 1 și 2 din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, 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) și ale art. 354 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, modificată și completată;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** Se aprobă înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești și atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren în suprafață de 2,89 mp, situat în Ploiești, Str. Cumpătul, nr. 8, bl. H11 adiacent apartamentului 3 din blocul H11, scara A, parter, identificat conform Anexei nr. 1 și Anexei nr. 2 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** Direcția Gestiune Patrimoniu va 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, 26 mai 2021**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Georgeta-Simona POPESCU**

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

## Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 200

Nr. cadastral:

Suprafață măsurată:

3mp

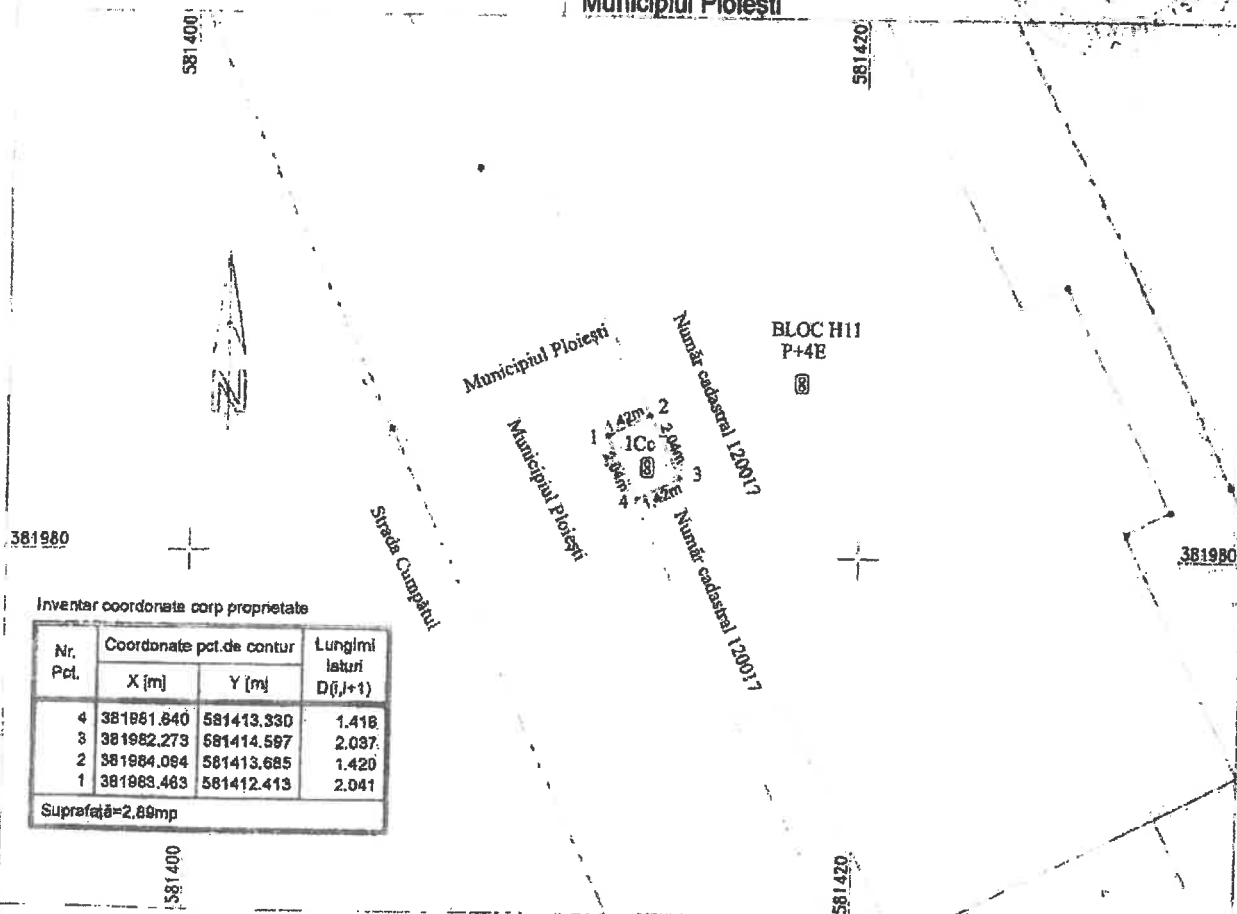
Adresă imobilului:

Strada Cumpătul nr. 8, bl. H11, Județul Prahova

Nr. Cartea Funciară

Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)

Municipiul Ploiești



## A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafață (mp)	Mențiuni
1	Cc	3	Teren intravilan în suprafață de 2,89 aferent balconului adiacent apartamentului situat în Mun. Ploiești, Str. Cumpătul nr.8, bl. H11, Sc. A :ap.3
Total		3	

## B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Destinația	Suprafață construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafață totală măsurată a imobilului= 3mp

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

SC EDROM CART SRL

Aut. A.N.C.P.I.

Clasa II

Seria RO-B-J

nr.1588

AUTORIZAT  
VOICU R. ROMICĂ  
Categorie B  
RO-PHF Nr. 0222

Parafa  
Semnatura și data,  
Ștampila BCPI

VOICU ROMICA

Semnat digital de VOICU ROMICA  
Data: 2021.05.19 09:16:42 +03'00'

Data: Mai 2021

Anexa nr.2 la H.C.L. nr. 202/1



**Terenuri ce se înscriu în domeniul privat al municipiului Ploiești**

Nr.crt.	Adresă imobil	Destinația imobilului	Suprafața (m.p.)
0	1	3	
	Str. Cumpătul nr. 8, bl.H11	Teren adiacent apartamentului 3 din blocul H11, scara A, parter	Suprafață = 2,89 m.p.

**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**Carmen Daniela BUCUR**

**DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,**  
**Amedeo Florin TĂBÎRCA,**

**ȘEF SERVICIUL INVENTARIERE**  
**ȘI EVIDENȚĂ BUNURI**  
**Gabriela MÎNDRUȚIU**

**ȘEF SERVICIUL INTABULĂRI BUNURI,**  
**Mădălin NEGOIȚĂ**

Întocmit: Consilier SIEB  
Elena Daniela Dima



100104950843

Incheiere Nr. 75079 / 07-06-2021

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

Dosarul nr. 75079 / 07-06-2021

**INCHEIERE Nr. 75079****Registrator:** NICOLETA RADMILA POLEACU**Asistent:** FLORIAN STANSemnat : 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.199/26-05-2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in 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 147700

- 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 147700 UAT Ploiești;

**Prezenta se va comunica părților:**

MUNICIPIUL PLOIESTI

VOICU ROMICA

\*) 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,

09-06-2021

Registrator,

NICOLETA RADMILA POLEACU

Asistent Registrator,

FLORIAN STAN

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



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 147700 Ploiești

Nr. cerere	75079
Ziua	07
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare  
100104950843



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Ploiești, Str Cumpătul, Nr. 8, Bl. H11, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	147700	3	Teren neîmprejmuit;

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

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>75079 / 07/06/2021</b>	
Act Administrativ nr. 199, din 26/05/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE(domeniul privat), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855	

#### C. Partea III. SARCINI .

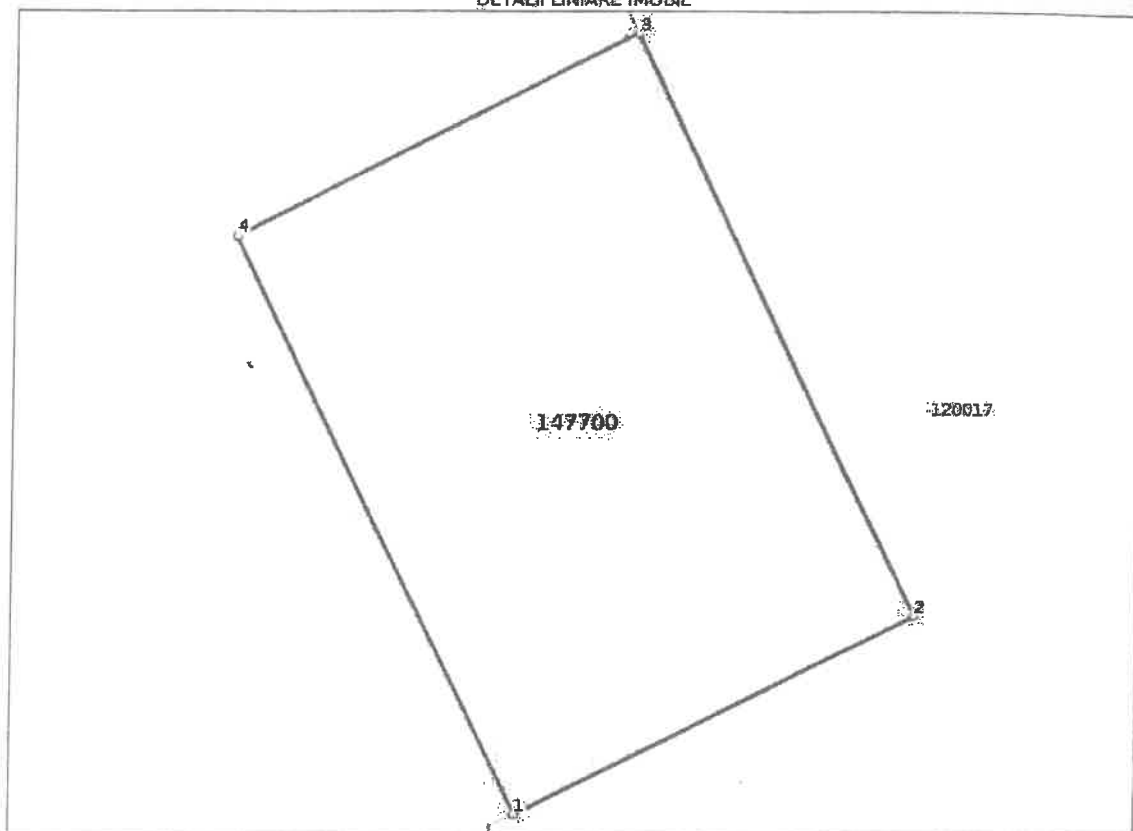
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
147700	3	

\* 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	curti construcții	DA	3	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	1.416
2	3	2.037
3	4	1.42
4	1	2.041

\*\* 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,

09-06-2021

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

FLORIAN STAN

Florian

Stan

(parafa și semnătura)

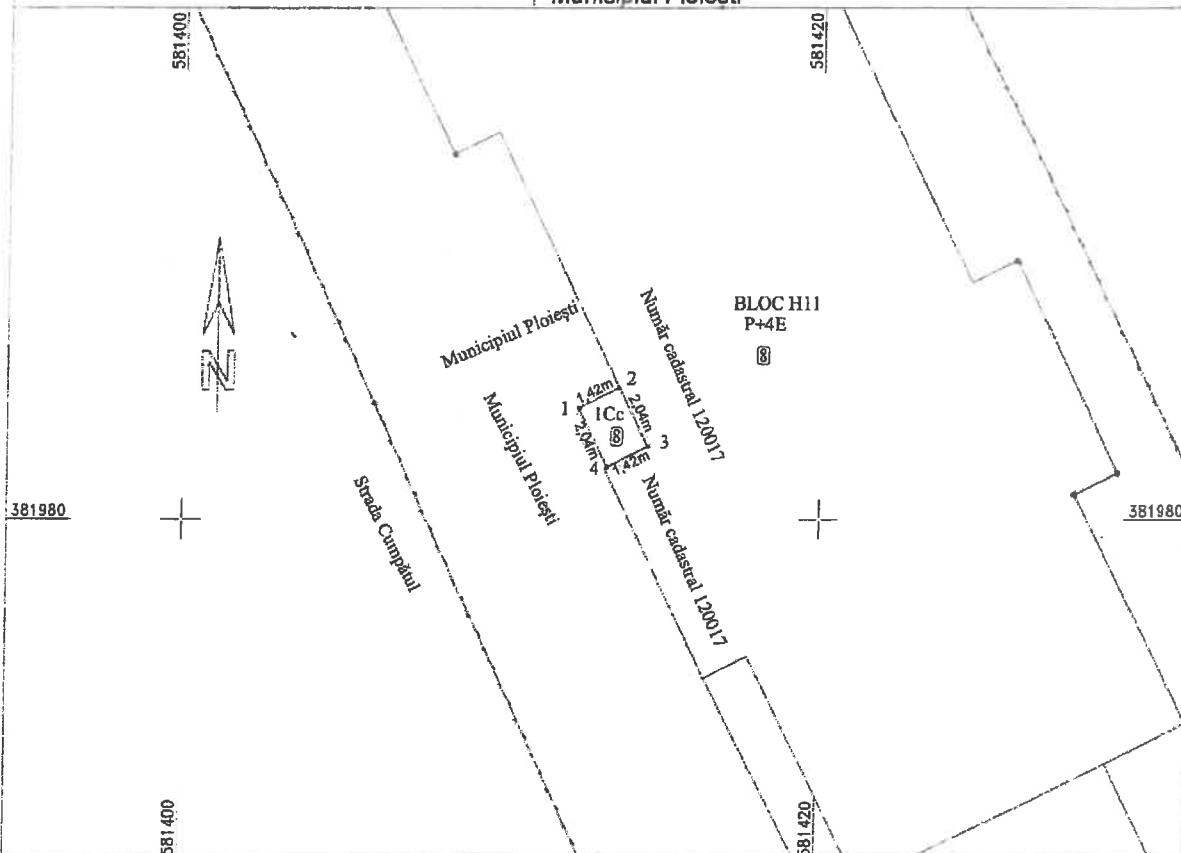
Referent,

(parafa și semnătura)

# Plan de amplasament și delimitare a imobilului

## Scara 1: 200

Nr. cadastral:	Suprafață măsurată:	Adresă imobilului:
147700	3mp	Strada Cumpătul nr. 8, bl. H11, Județul Prahova
Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	Municipiul Ploiești	



### A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafață (mp)	Mențiuni
1	Cc	3	Teren intravilan
Total		3	

### B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Destinația	Suprafață construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafață totală măsurată a imobilului= 3mp  
Suprafață din act= 2.89mp

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

SC EDROM CART SRL  
Aut. A.N.C.P.I.  
Clasa II  
Seria RO-B-J  
nr. 1589

**VOICU ROMICA**

Semnat digital de  
VOICU ROMICA  
Data: 2021.06.07  
12:30:58 +03'00'

AUTORIZAT  
VOICU R. ROMICA  
Categorie B  
RO-PH-F Nr. 0222

Parafa  
Semnatura si data,  
Daniela Ion  
Stampila BCPI  
Data: 2021.06.07  
12:49:04 +03'00'

Data: Iunie 2021



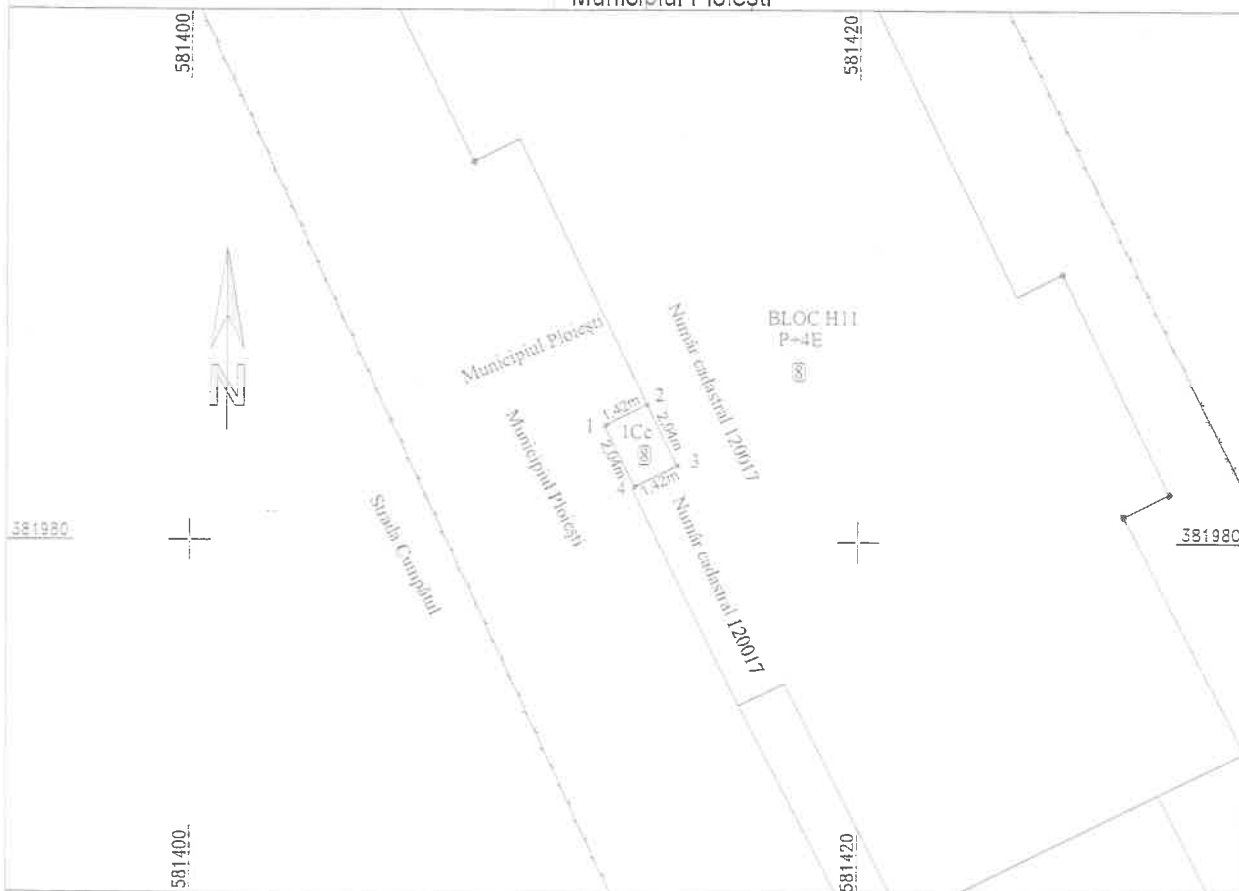
Auera nr 2 la HCL...

# Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 200

Nr. cadastral:	Suprafață măsurată:	Adresă imobilului:
147700	3mp	Strada Cumpătului nr. 8, bl. H11, Județul Prahova

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Municipiul Ploiești



## A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafață (mp)	Mențiuni
1	Cc	3	Teren intravilan
Total		3	

## B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Destinația	Suprafață construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafață totală măsurată a imobilului= 3mp  
Suprafață din act= 2.89mp

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și  
correspondența acestora cu realitatea din teren

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

SC EDROM CART SRL  
Aut. A.N.C.P.I.  
Clasa II  
Seria RO-B-J  
nr. 1589

VOICU  
ROMICA

Semnat digital de  
VOICU ROMICA  
Data: 2021.06.07  
12:30:58 +03'00'

AUTORIZAT  
VOICU R. ROMICA  
Categorie B  
RO-PH-F Nr. 0222

Parafa  
Semnatura si data,  
Daniela Ion  
Stampila BCPI  
Data: 2021.06.07  
12:49:04 +03'00'

Data: Iunie 2021