

PROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____
privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 944 m²,
situat în Ploiești, str. Malu Roșu, nr. 105A, înscris în
Cartea Funciară nr. 150688, cu număr cadastral 150688

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Marcu Valentin, Tudor Aurelian-Dumitru, Frusina Nicolae Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Ganea Cristian-Mihai, Vîscan Robert-Ionuț, precum și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. la Direcția Gestiune Patrimoniu și sub nr. la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte, privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 944 m², situat în Ploiești, str. Malu Roșu, nr. 105A, înscris în Cartea Funciară nr. 150688, cu număr cadastral 150688.

Luând în considerare faptul că imobilul teren situat în Ploiești, str. Malu Roșu, nr. 105A este proprietatea privată a Municipiului Ploiești, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267/2006 – privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești (Anexa 4 - poziția 15).

Luând în considerare adresele formulate de S.C. AQUILA PART PROD COM S.A. înregistrate la Municipiul Ploiești sub nr. 30304 din 11.12.2023 și nr. 5761 din 20.03.2024, privind cumpărarea terenului în suprafață de 944 m², situat în Ploiești, str. Malu Roșu, nr. 105A;

Având în vedere procesele verbale ale Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale din data de 26.02.2024 și din data de 21.03.2024, precum și avizul din data de 21.03.2024;;

În temeiul art.129, alin.2 lit. c), alin.6, lit. b), art.354 și ale art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Aprobă modificarea poziției 15 din Anexa nr. 4 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267/2006, în sensul că suprafața terenului situat în Ploiești, str. Malu Roșu, nr. 105A, înscris în Cartea Funciară nr. 150688, cu număr cadastral 150688, este de 944 m².

Art.2 Însușește raportul de evaluare nr. 2044/29.12.2023 întocmit de către S.C. Kido Advisors S.R.L. pentru terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești în suprafață de 944 m², situat în Ploiești, str. Malu Roșu, nr. 105A, număr cadastral 150688, carte funciară nr. 150688 - Anexa nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Stabilește valoarea de vânzare a terenului situat în Ploiești, str. Malu Roșu, nr. 105A, număr cadastral 150688, carte funciară nr. 150688, la suma de 1.407.560,64 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A.

Art. 4 (1) Aprobă vânzarea terenului ce aparține domeniului privat al municipiului Ploiești, în suprafață de 944 m², situat în Ploiești, str. Malu Roșu, nr. 105A, număr cadastral 150688, carte funciară nr. 150688, identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului - Anexa nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, către AQUILA PART PROD COM S.A., în următoarele condiții:

a) achitarea integrală de către S.C. AQUILA PART PROD COM S.A. a prețului de vânzare a terenului sus menționat, în sumă de 1.407.560,64 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A., în termen de maxim 90 de zile calendaristice de la data aprobării vânzării de către Consiliul Local al Municipiului Ploiești.

b) contractul de vânzare – cumpărare ce are ca obiect terenul sus menționat, să fie încheiat în termen de cel mult 30 zile lucrătoare de la data la care cumpărătorul face dovada plății;

c) cumpărătorul are obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului și cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare cumpărare.

(2) În cazul nerespectării condițiilor prevăzute la art. 4 (1) lit. a) și c), contractul de vânzare-cumpărare nu se va încheia.

Art.5. Direcția Gestiune Patrimoniu, Direcția Economică și Direcția Administrație Publică Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte, vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.6. Direcția Administrație Publică Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință S.C. AQUILA PART PROD COM S.A. prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ

Secretar General,

Mihaela Lucia CONSTANTIN



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

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2044/29.12.2023

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

Teren intravilan in suprafata de 944 mp situat in Loc. Ploiesti, Str Malu Rosu nr 105A, jud. Prahova



PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI

UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI



21.12.2023

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului MUNICIPIUL PLOIESTI.

1 SINTEZA EVALUARII

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

- Teren intravilan în suprafața de 944 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Malu Rosu nr 105A, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 150688 a loc. Ploiesti, având nr cad 150688.

Observatii: Nu e cazul.

Lotul de teren are forma neregulată. Accesul la imobil se face din drum public- Str Malu Rosu, la care are un front stradal de 22,46 ml și din Soseaua Vestului, la care are un front stradal de 42,67 ml. Evaluarea a fost realizată în ipoteza ca accesul la proprietate nu este restricționat.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piață în vederea stabilirii redevenței anuale- **MUNICIPIUL PLOIESTI (în calitate de utilizator desemnat).**

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și marketabil, aparținând **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, așa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori :

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
150688	1.407.560,64	283.200	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
150688	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

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

Astfel:

Valoarea de piață = 283.200 euro, respectiv 1.407.560,64 lei

Valoarea redevenței este de 11.328 euro/ an, echivalent a aprox 56.302,4256 lei/an.

Metodologia pentru stabilirea redevenței se regăsește în anexa 1 a raportului de evaluare.

la cursul valutar de 4,9702 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 21.12.2023.

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 formulate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la teren în stadiul existent la data evaluării, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale amplasamentului
- Dat fiind scopul evaluării și tipul proprietății, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piață, bazându-se pe informații de piață;
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Se consideră că proprietatea s-a construit în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de

- organismele autorizate in acest sens;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
 - Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară: teren intravilan;
 - Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
 - Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare așa cum se prezintă la data evaluării;
 - Valoarea este o predicție;
 - Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
 - Valoarea estimată nu reprezintă o valoare de asigurare;
 - Valoarea este subiectivă;
 - Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL



IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI**CERTIFICARE**

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmatiile susținute si prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte si 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 si sunt analizele, opiniile si 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 părțitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Toate informatiile furnizate de proprietar sau de clientul acesteia, in legatura cu clientul sau cu proprietatea evaluata vor fi considerate confidentiale, cu exceptia cazului in care sunt date considerate in mod curent publice.
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociatiei 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 2023



CUPRINS

1	SINTEZA EVALUARII	2
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	7
2.1	Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare	7
2.2	Scopul evaluarii	7
2.3	Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate	7
2.4	Tipul valorii si moneda raportului	8
2.5	Data evaluarii si amploarea investigatiei	8
2.6	Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	8
2.7	Natura si sursa informatiilor utilizate	9
2.8	Inoteze si Ipoteze speciale	9
2.8.1	Ipoteze	9
2.9	Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare	11
3	PREZENTAREA DATELOR	12
3.1	Identificarea proprietatii. Situatie juridica	12
3.2	Descrierea amplasamentului si a constructiilor	12
3.3	Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).	14
4	ANALIZA DATELOR. CONCLUZII.....	15
4.1	Cea mai buna utilizare (CMBU)	15
4.2	Date privind modul de realizare a evaluarii	15
4.3	Abordarea prin piata	16
4.4	Metoda extractiei	19
4.5	Metoda alocarii	19
4.6	Metoda reziduala	20
4.7	Metoda capitalizarii rentei funciare	20
4.8	Analiza parcelarii si dezvoltarii	20
4.9	Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	21

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare

Beneficiarul (clientul) raportului de evaluare este **MUNICIPIUL PLOIESTI** si utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **MUNICIPIUL PLOIESTI**.

Evaluarea a fost solicitata de catre **MUNICIPIUL PLOIESTI** si evaluarea contine toate informatiile relevante pentru scopul clientului.

Având în vedere Statutul ANEVAR și standardele de evaluare, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorul lucrării.

2.2 Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat **pentru informarea clientului asupra valorii de piata**, in vederea stabilirii redeventei anuale (contract pentru utilizare si acces in zona drumului public), ca si scop al evaluarii, de catre beneficiarul lucrarii **MUNICIPIUL PLOIESTI**. Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri pentru care nu a fost desemnata.

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

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

- Teren intravilan în suprafata de 944 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Malu Rosu nr 105A, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 150688 a loc. Ploiesti, avand nr cad 150688.

Observatii: Nu e cazul.

Lotul de teren are forma neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Str Malu Rosu, la care are un front stradal de 22,46 ml si din Soseaua Vestului, la care are un front stradal de 42,67 ml.

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

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata in vederea stabilirii redeventei anuale- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat)**.

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

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

Valoarea estimata se refera la intreaga proprietate descrisa mai sus, asa cum se prezinta la data 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 amplexarea investigatiei

Data la care se aplica opinia asupra valorii este data evaluarii de **21.12.2023**.

La baza intocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de **21.12.2023**, 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 **21.12.2023** 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 2020. Conform acestora, **valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluarii, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.

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 22

2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate

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

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client;
- Informații privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de către client și preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către client;
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor cadastrale;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, 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 gresite.

2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale

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

2.8.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este valid și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți care erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
- Se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa

ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, 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 măsuratori suplimentare;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
- Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, să aibă argumentat alte opinii și pareri, 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 așchiere) 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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale: Nu e cazul.

2.9 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

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

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

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica

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

- Teren intravilan în suprafata de 944 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Malu Rosu nr 105A, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 150688 a loc. Ploiesti, avand nr cad 150688.

Observatii: Nu e cazul.

Lotul de teren are forma neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Str Malu Rosu, la care are un front stradal de 22,46 ml si din Soseaua Vestului, la care are un front stradal de 42,67 ml. Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata in vederea stabilirii redeventei anuale- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat).**

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

Documente de proprietate avute la dispozitie:

- Extras de carte funciara pentru informare cu nr cerere 171493/13.11.2023;
- Hotararea nr 267/29.11.2006
- Autorizatia de construire nr 94/05.03.2001
- Plan de amplasament.

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

3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Ploiesti, judetul Prahova, in zona mediana, zona Malu Rosu, la intersectia Strazii Malu Rosu cu Soseaua Vestului, langa Serviciul Judetean de Ambulanta Prahova.

Zona in care se afla imobilul este mixta- comercial/rezidentiala. In zona se afla atat spatii comerciale, blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter, Piata Malu Rosu, Profi, Supermarket La Cocos, spatii bancare, magazine mobile.

Amplasamentul se invecineaza cu spatii comerciale.

Accesul la imobil se realizeaza din drum public asfaltat- Str Malu Rosu, la care are un front stradal de 22,46 ml si din Soseaua Vestului, la care are un front stradal de 42,67 ml.

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

Topografia terenului este plana.

Terenul este imprejmuit si amenajat cu platforma betonata.

Lotul de teren are forma neregulata.

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



Amplasament evaluat



Amplasament evaluat

3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

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

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

Analiza ofertei

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

Oferta de terenuri cu destinatia de terenuri pentru constructii 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 310 - 380 euro/mp, in functie de suprafata, deschidere, localizare.

Analiza cererii

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

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

In zona analizata cererea de terenuri vine din partea persoanelor fizice si juridice care doresc constructia unui spatiu comercial/de birouri.

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

Echilibrul pietei

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

4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

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

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata. Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisunile 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 construciilor. Aproape orice cladire poate fi demolata si aceasta se face atunci cand ea nu mai adauga valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale.

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

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

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

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii

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

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

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

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

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

4.3 Abordarea prin piata

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemanările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

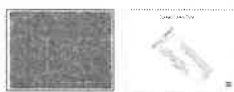
Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Această abordare a fost aplicată.

Comparabilele folosite sunt următoarele:

Comparabila 1:



Teren intravilan de vânzare, zona Central, 887 mp

275.000 EUR

PREȚ negociabil

ID OFERTA: **MSH619525**

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

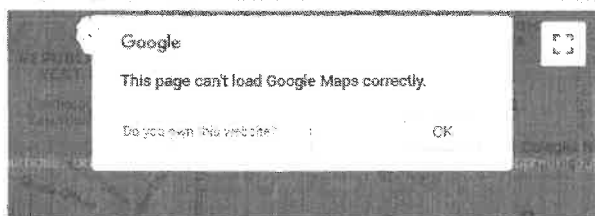
Suprafața teren:	887 mp	Categorie:	Intravilan
Frontul strădat:	19.1 m	Construcție pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafață construită:	-
Tip teren:	Construcții		

Descriere

Oportunitate de investiție!

Teren intravilan, în suprafață de 887 mp, cu o deschidere la stradă de 19.10 m.
Terenul beneficiază de toate utilitățile.

Localizare



Utilități

Utilități: Apa, Canalizare, Gaz, Curent

Alte informații

Alte caracteristici: Oportunitate de investiție, Acces auto, Teren împrejmuit

Detalii zonă: Străzi asfaltate, Iluminat strădal, Mijloace de transport

Mențiuni: Suprafețele și planurile afișate pe site sunt cu titlu orientativ.

Pot apărea mici diferențe în realitate.

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-central-887-mp-msh619525>

Teren intravilan de vanzare, zona Republicii, 353 mp

Suprafata teren = 353 mp :

< >

Localizare

Teren intravilan de vanzare, zona Republicii, 353 mp

134.140 EUR

PRET negociabil

ID OLIERIA **MSH5046TA**

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici		
Suprafata teren:	353 mp	Categorie:
Front stradal:	26.7 m	Construcie pe teren:
Nr. Fronturi:	2	Suprafata construita:
Tip teren:	Constructii	Intravilan:

Utilitati

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

Alte Informatii

Alte caracteristici: Constructie demolabila, La sosea, Acces auto, Teren imprejmuit

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

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

Pot aparea mici diferente in realitate.

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-republicii-353-mp-msh5046ta>

Suprafața teren = 335,00 mp

Stradă

Teren intravilan de vanzare, zona Central, 335 mp

115.000 EUR
PREȚ negociabil

ID OFERTA: **MSH2464TK**

[SUNA](#)

[CERE DETALII](#)

Caracteristici

Suprafata teren:	335 mp	Categorie:	Intravilan
Front strada:	16 m	Constructie pe teren:	
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

Utilitat: Apa, Canalizare, Gaz, Curent

Alte informatii

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

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

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

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-central-335-mp-msh2464tk>

Grila de calcul este urmatoarea:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		275,000	134,140	115,000
Suprafata- m ²	944.00	887	353	335
Pret oferta €/m ²		310	380	343
Ajustare pentru negociere		15%	15%	15%
Valoarea ajustare		47	57	51
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 15%		
Pret ajustat		264	323	292
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		263.5	323.0	291.8
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		264	323	292
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		264	323	292
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de piata	Dec-23	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.		
Pret ajustat		264	323	292
Localizare	Loc. Ploiesti, Str Malu Rosu nr 105A, jud. Prahova	Ploiesti- zona centrala	Ploiesti- zona Republicii	Ploiesti- zona centrala
Ajustare		-3%	-5%	-3%
Valoarea ajustare		-7.91	-16.15	-8.75
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de localizare;		
Acces/ Vizibilitate	bun/buna	bun/buna	bun/buna	bun/buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Utilizare	comercial	comercial/rezidential	comercial/rezidential	comercial/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.		

Deschidere	65	19	27	16
procentul turilor	4.50	0.41	2.02	0.76
Ajustare		15%	5%	15%
Valoarea ajustare		39.53	16.15	43.77
Explicatie ajustare	Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de deschidere/procentul laturilor.			
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Retea de gaze	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de apa	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea electrica	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de canalizare	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta
Corectie €/m ²		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
Suprafata	944.00	887	353	335
Ajustare		0%	-5%	-5%
Valoarea ajustare		0.00	-16.15	-14.59
Explicatie ajustare	S-a aplicat o ajustare negativa comparabilelor 2 si 3 pentru diferenta de suprafata; din analiza de piata terenurile cu suprafete mai mari sunt mai greu de tranzactionat.			
Alte ajustari	nu e cazul	constructie demolabila	constructie demolabila	nu e cazul
Ajustare		2.00%	2.00%	0.00%
Valoarea ajustare		5.27	6.46	0
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilelor 1 si 2, care se vand cu constructie demolabila.			
		da	da	da
Ajustare neta		37	-10	20
		14%	-3%	7%
ajustare bruta		52.70	54.91	67.11
		17.00%	17.00%	23.00%
Pret ajustat		300	313	312
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	300.00	1,491.06		
Valoare teren	283,200	1,407,560.64		
Curs Eur	4.9702			

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:

- a) valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;
- d) daca exista autorizatie de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitata deoarece pe piata interna, in prezent, exista putine informatii despre chirii pentru terenuri si despre rate de capitalizare numai pentru teren si, respectiv, numai pentru cladiri.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare

Reprezinta o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune.

Daca renta contractuala corespunde rentei de piata, valoarea estimata prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piata va fi echivalenta cu valoarea de piata a dreptului de proprietate.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii

Este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelarii si dezvoltarii este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care tranzactiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

In urma aplicarii abordarilor in evaluare prezentate in raport, au fost obtinute urmatoarele valori :

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
150688	1.407.560,64	283.200	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
150688	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

Adecvarea unei abordari cu utilizarea propusa a evaluarii. Avand in vedere tipul spatiului (teren liber) cea mai pretabila abordare este prin piata.

Precizia – se apreciaza acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabila analizata. Din analiza de piata, acuratetea informatiilor privind vanzarile este mai crescuta decat in cazul inchirierilor, in care negocierea joaca un rol important in vanzarea proprietatilor fiind foarte variabila.

Cantitatea informatiilor. Informatiile privind vanzarile sunt mult mai numeroase avand in vedere ca spatiul evaluat este un teren liber.

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

Astfel:

valoare de piata recomandata COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	lei	euro
150688	1.407.560,64	283.200

Valorile nu contin TVA

Valoarea redeventei este de 11.328 euro/ an, echivalent a aprox 56.302,4256 lei/an.

Metodologia pentru stabilirea redeventei se regaseste in anexa 1 a raportului de evaluare.

la cursul valutar de 4,9702 RON/EUR, valabil pentru data de referința a evaluării, 21.12.2023.

ANEXA 1: METODOLOGIE PENTRU STABILIREA REDEVENTEI ANUALE :

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

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

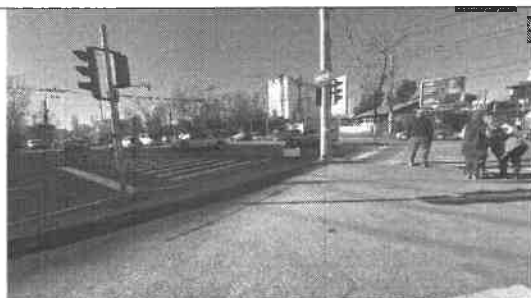
Valoare de piata/ 25 ani= Redeventa anuala

283.200 euro/ 25= 11.328 euro/ an

Astfel,

Valoarea redeventei este de 11.328 euro/ an, echivalent a aprox 56.302,4256 lei/an.

ANEXA 2. Fotografii



Localizare



Localizare



Imprejmuire



Vedere teren



Vedere teren



Vedere teren



Vedere teren



Vedere teren



Vedere teren



Imprejmuire



Imprejmuire

ANEXA 3: Documente



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 150688 Ploiești

Nr. cerere	171493
Ziua	13
Luna	11
Anul	2023
Cod verificare	3014000486

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Malu Roșu, Nr. 105A, Jud. Prahova

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	150688	944	Teren împrejmuit; Teren intravilan parțial împrejmuit cu gard metalic, gard de beton și construcție.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
171493 / 13/11/2023	
Act Administrativ nr. 267, din 29/11/2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI; Act Administrativ nr. 800, din 12/10/2023 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI;	
B1. Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIP 2844855	

C. Partea III. SARCINI

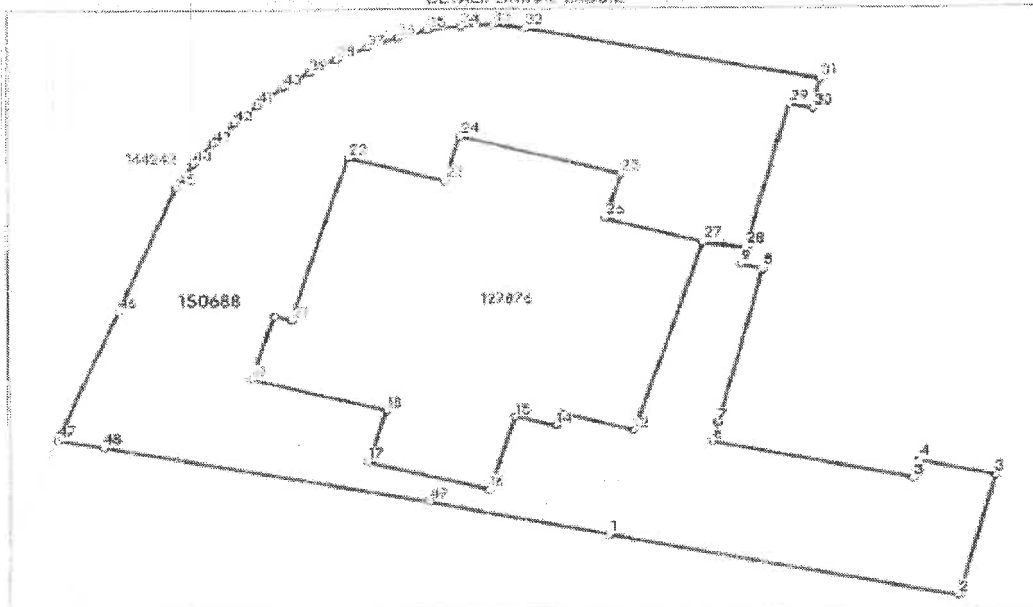
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 150688 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
150688	944	Teren intravilan partial imprejmuit cu gard metalic, gard de beton si constructie

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereografic 70.

DETALIU LINIARE (MOBIL)**Date referitoare la teren**

Nr. crt.	Categoria folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Tara	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	corti constructii	DA	944	-	-	-	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment	Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment	Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment
1	2	21.788	2	3	9.361	3	4	4.78
4	5	1.372	5	6	12.518	6	7	1.424
7	8	12.054	8	9	1.372	9	10	1.299
10	11	2.61	11	12	15.028	12	13	4.753
13	14	0.99	14	15	2.54	15	16	5.67
16	17	7.787	17	18	4.025	18	19	8.67
19	20	5.003	20	21	1.987	21	22	12.872

Carte Funciară Nr. 150688 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	6.217	23	24	3.491	24	25	10.275
25	26	3.449	26	27	6.243	27	28	2.609
28	29	11.214	29	30	1.424	30	31	2.294
31	32	18.431	32	33	2.026	33	34	1.999
34	35	2.038	35	36	1.978	36	37	2.008
37	38	2.046	38	39	1.967	39	40	1.963
40	41	2.049	41	42	1.962	42	43	2.037
43	44	1.973	44	45	2.03	45	46	10.068
46	47	10.542	47	48	2.904	48	49	20.549
49	1	11.377						

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereoz 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,

20-11-2023

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,
Anamaria Rodica Mărgărit

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
150688	944 mp	Mun. Ploiesti, Str. Malu Rosu, nr.105A - intravilan, Jud. Prahova.

Cartea Funciara nr. UAT **PLOIESTI**

A. Date referitoare la teren:

Nr. parcelă	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Notiuni
1	Co	944	Teren intravilan, centrul intravilan, cu o parte din terenul de intravilan si din terenul de intravilan
Total		944	

B. Date referitoare la constructii:

Cod cadastral	Categoria	Suprafata construita la 01/01/2023 (mp)	Notiuni
Total			

Suprafata totala a terenului si a constructiilor este de 944 mp
Suprafata din teren este de 944 mp

S.C. GEREM MINERVA S.R.L.
Comuna Birjoi, sat Ploiesti
Carmen Rina - Vile nr. 143
Inregistrata N.C.P. 127876
Sediul S.C. GEREM MINERVA S.R.L. este situat la adresa: Str. Malu Rosu, nr. 105A, etajul IV
Tel: 0248 654 027, e-mail: gminerva@ploiesti.ro

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

Executant: **Ing. PASCU Roxana Mariana**
Aut. A.N.C.P.I.
Seria RO-B-F nr.1642
Categoria A

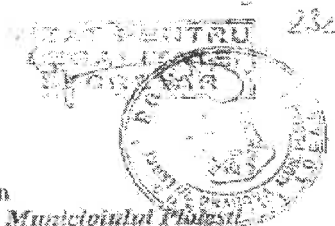
Roșiana Mariana
Din oficiu
Data: 15.12.2023

Inspector

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

Marian Renta
Data: 15.12.2023

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI



HOTĂRÂREA Nr. 267
privind includerea unor imobile în

Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti

Consiliul Local al Municipiului Ploiesti:

văzând Expunerea de motive a Primarului Municipiului Ploiesti, domnul Emil Calotă și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, prin care se propune includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti*;

în temeiul prevederilor Legii nr. 18/1991, Legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ai Legii nr. 54/1998, privind circulația juridică a terenurilor;

având în vedere Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

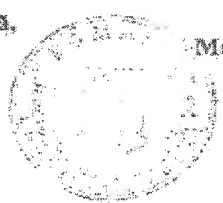
în baza art. 38 alin. 2 lit. c din Legea nr. 213/2001, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1** Constată că imobilele identificate în Anexa nr. 1, Anexa nr. 2, Anexa nr. 3, Anexa nr. 4 și Anexa nr. 5, ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre, aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiesti și se vor înscrie ca atare în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti*, ca înscrierea, conform legii, în Cartea Funciară provizorie.
- Art. 2** Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios va aduce la cunostință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiesti, astăzi, 29 noiembrie 2006

Președinte de ședință,
Paul Palas



Contrasemnează,
Secretar,
Maria Magdalena Mazălu

Anexa nr. 5
la H.C.L. Nr. 267/2006

**SITUATIA TERENURILOR DOMENIUL
PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIESTI AFLATE IN REGIM DE INCHIRIERE
PE CARE SUNT SITUATE CONSTRUCTII PROPRIETATE PRIVATA**

Nr. Crt.	Amplasament	Suprafata Teren /M.P.	Chirias	Destinatie	Obs.
1.	Sos. Ploiesti Targoviste	120.000	SC ^{SA} COCA-COLA HBC Romania ^{SA} SRL	Construire fabrica pentru imbuteliere coca cola, vanzare si distributie	
2.	Str. Gh. Gr. Cantacuzino - Sos. Targoviste DN 72	119.000	SC Interbrew-Efes Brewinterbrew SA	Construire fabrica de bere	
3.	Sos. Laboratorului	61.857	British American Tobacco (Romania) Investment SRL	Construire fabrica pentru producerea, vanzarea si distributia de tigari	
4.	1. Str. Ostasilor Nr. 1 - Bazar; 2. Intre Bazar, Calea Ferata, Str. Ostasilor Si Str. Abatorului 3. Str. Apelor Nr. 1	1) 6224 2) 1968 3) 592	SC Mecca Plast Service SA	1. Bazar 2. Extindere Bazar 3. Atelier Instalare Monobloc IIP SKID - G.P.L	
5.	Str. Ghe. Gr. Cantacuzino Nr. 348 - Cartier Podul Inalt	4622	SC Trans - Pec SA	Comercializare materiale de constructii si desfasurare activitati de productie	

Nr. Crt.	Amplasament	Suprafata Teren /M.P.	Chirias	Destinatie	Obs.
6.	Str. Poligonului Nr. 5A	3000	SC Carpat Beton Muntentia SRL	Statie befoame	
7.	Str. Poligonului Nr. 5A	2113	SC Rahma Design SRL	Activitati industriale si de productie	
8.	Str. Alexandru Vlahuta Nr. 48	2065	SC Prodecom Narcis SRL	Birouri, magazin general, depozit si atelier productie mezeluri	Litigiu
9.	Str. Traian 117	1839	SC Eicani SRL	Show-room auto si hale reparatii auto	
10.	Str. Strandului Nr. 17	676,20	SC Serbodec Serebreanu SNC	Prestari servicii si productie	
11.	Str. Gagenti Nr. 119 (Capat Tramvai 101,102)	548,8	SC Nordic SRL	Activitati comerciale	
12.	Str. Gagenti Nr. 119 (Capat Tramvai 101,102)	60	SC Geop Interinvest SRL	Statie GPL	
13.	Str. Unirii Nr. 2, Bl. MAN	51,50	Georgescu Ioan	Spatiu comercial	
14.	Str. Magurii Cartier Malu Rosu	31,10	Popa Horia Si Stan Ionut	Alimentatie publica	
15.	Str. Malu Rosu Nr. 105A	840,70	SC Aquila Pari Prod Com SRL	Accese, parcaje auto	
16.	Str. Lienea Doamna Nr. 35	79	Neacsu Ovidiu	Teren	
17.	Str. Mestecanului Nr. 2	100	Alexandrescu Doima	Teren domeniul privat	

ROMANIA
Judetul Prahova
Primaria Municipiului Ploiesti

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
COPIE CONFORMĂ CU ORIGINALUL AFLAT ÎN ARHIVĂ
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ
Data 04.12.2023

Autorizație de construire

Nr. 94 din 05.MAR.2001

Ca urmare a cererii adresate de SC AQUILA PART PROD COM SRL

cu domiciliul / sediul în județul PRAHOVA municipiul PLOIESTI
sectorul _____ codul postal 2000 str. CAMELIEI
nr. 18 bloc 25 sc. C etaj 2 ap. 50 înregistrată la nr. 300774 din 08-02-2001

În baza prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se

AUTORIZEAZA

Executarea lucrărilor de IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE ACCESE ȘI PARCAJE AUTO

în valoare de ¹ 150.000.000 milioane lei, pe terenul situat în municipiul Ploiești,
cod postal 2000, str. MALU ROSU
nr. 105A bloc - _____ sc. - _____ etaj - _____ ap. - _____ nr. fișa cadastrală / nr. carte funciara
numarul topografic al parcelei _____ în următoarele condiții:

LUCRARILE SE VOR EXECUTA ÎN CONFORMITATE CU DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ
VIZATĂ SPRE NESCHEMBARE DE D.U.A.T.C. ȘI CU AVIZELE CARE FAC PARTE
INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.

În condițiile în care nu se finalizează lucrările în termenul prevăzut de prezenta autorizație de construire, se va solicita prelungirea valabilității cu minimum 15 zile înainte de data expirării.

¹ Valoarea lucrărilor se stabilește pe baza declarației solicitantului înscrisă în cererea pentru eliberarea autorizației de construire. Pentru locuințele proprietate personală și casele de vacanță subvenționate din bugetul Statului potrivit art. 22 și 23 din Legea 50/1991, valoarea lucrărilor este cea stabilită de unitatea finantatoare, anterior solicitării eliberării autorizației de construire. Solicitantul va regulariza taxa pentru actul de construire, în termen de 15 zile de la data expirării termenului de raportare stabilit prin autorizația de construire, în funcție de valoarea rezultată.

Proiectul lucrărilor nr. 2 din 2000 a fost elaborat de SC NETPROIECT SRL în cadrul județului PRAHIVA municipiului PLOIESTI sectorul cartea postală 2000 strada nr.

Durata executiei lucrarilor nu va depasi 2 luni

Prezenta autorizatie este valabila 12 (12) luni de la data eliberarii

Documentatia tehnica si avizul prezentat, vizate spre ne schimbare, fac parte integranta ale prezentei autorizatii

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

Primar, Emil Calos

Secretar, Maria Magdalena Măzale

Arhitect șef, Simona Monteanu

Taxa pentru autorizare în valoare de 7.500.000,00 lei a fost achitată conform chitanței nr. OP din 21-11-2000

Prezenta autorizatie a fost transmisă solicitantului direct la data de 21-11-2000 în număr de 1 exemplar(e) din documentația tehnică și avizul prezentat, vizate spre ne schimbare.

Prelungit valabilitatea cu luni

Primar,

Secretar,

Arhitect șef,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmisă solicitantului la data de direct

Titularul autorizației lucrărilor este obligat :

1. Sa anunte primarilor data începării lucrărilor autorizate prin înmănare cu cel puțin 5 zile înainte a formularului anexat autorizației.
2. Sa anunte organul teritorial al Inspectoratului de stat pentru Construcții, data începării lucrărilor autorizate, prin înmănare cu cel puțin 30 de zile înainte a formularului anexat autorizației.
3. Sa pastreze în perfectă stare pe șanti, autorizația de construire și vizata spre ne schimbare, pe care le va prezenta la cerere, pe toată durata executiei lucrărilor, organelor responsabile cu executarea controlului, potrivit legii.
4. In cazul in care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (fragmente de obiecte, amănunțuri de găuri, fundații, planșee cioplite sau sculptate, ceramice, instrumente, ceramică etc.) să oprească lucrările, să ia măsurile de pază și să anunte imediat comitetul autorizației.
5. Sa respecte condițiile impuse de utilizare și protejarea domeniului public, patrimoniului și mediului, potrivit normelor generale și locale.
6. Sa transporte la Grupa de grădini a orașului materialele care nu se pot recupera sau valorifica, oriunde în urma construirii și sa destăinere construcțiile finalizate de șantiă, după terminarea lucrărilor, în termenul stabilit pentru autorizația de construire.

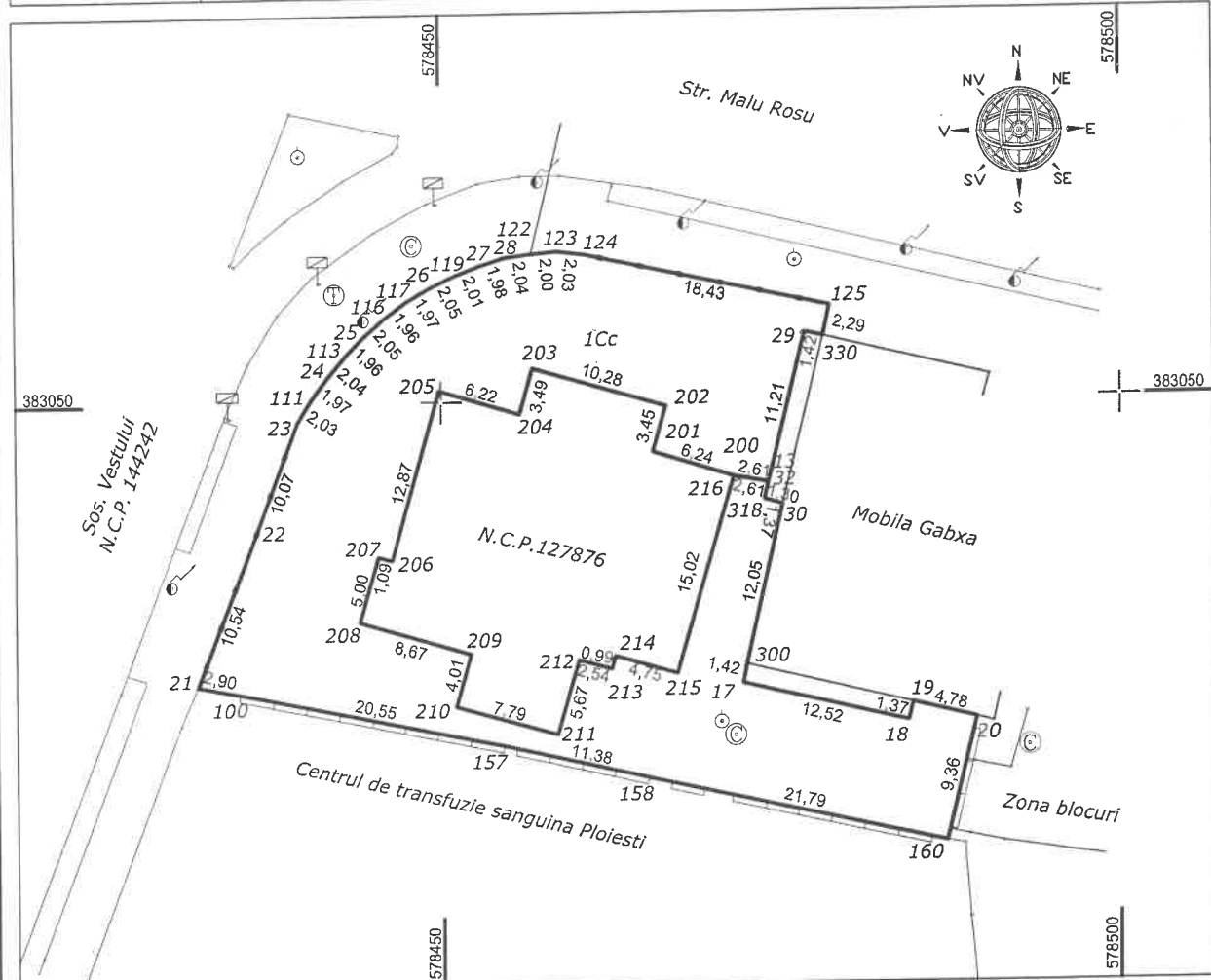
Se completează numărul și data eliberării

SECRETARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
SECRETAR GENERAL, MARIA MAGDALINA MAZALE
SECRETAR GENERAL, MARIA MAGDALINA MAZALE
SECRETAR GENERAL, MARIA MAGDALINA MAZALE

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI **Scara 1:500**

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
150688	944 mp	Mun. Ploiesti, Str. Malu Rosu, nr.105A - intravilan, Jud. Prahova.

Cartea Funciara nr.	UAT	P L O I E S T I
---------------------	-----	------------------------



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	Cc	944	Teren intravilan partial imprejmuit cu gard metalic, gard de beton si constructie
Total		944	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 944mp
Suprafata din act = 944mp



S.C. GEREM MINERVA S.R.L.
Comuna Blejoi, sat Ploestiori
Cartier Roua - Vila PL 103
autorizat A.N.C.P.I.,
seria RO-B-J, nr. 2054, clasa III
Tel/Fax: 0244/595321; office@geremminerva.ro

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

Executant: **Ing. PASCU Roxana Mariana**
Aut. A.N.C.P.I.

Seria RO-B-F nr.1642
Categoria A

Roxana-
Mariana Pascu
Digitally signed by
Roxana-Mariana Pascu
Date: 2023.11.13
11:49:38 +02'00'

Data: **NOIEMBRIE 2023**

Inspector

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

Marian
Henta
Semnat digital
de Marian Henta
Data: 2023.11.17
11:06:57 +02'00'

Data

JUDEȚUL PRAHOVA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

Hr. 162/22.03.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 944 m², situat în Ploiești, str. Malu Roșu, nr. 105A, înscris în Cartea Funciară nr. 150688, cu număr cadastral 150688

Potrivit prevederilor art. 129, alin. 2 lit. c), coroborat cu alin. 6, lit. b), art.354 și art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local administrează domeniul public și privat al municipiului și hotărăște cu privire la vânzarea, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate privată a municipiului, în condițiile legii.

Imobilul teren situat în Ploiești, str. Malu Roșu, nr. 105A este proprietatea privată a Municipiului Ploiești, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267 din 29.11.2006 – privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești (Anexa 4 - poziția 15).

Pentru terenul situat în Ploiești, str. Malu Roșu, nr. 105A, sunt îndeplinite formalitățile de publicitate imobiliară acesta fiind înscris în Cartea Funciara 150688, cu număr cadastral 150688.

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 41/2000 – privind închirierea directă a unei suprafețe de teren situate în municipiul Ploiești, str. Malu Roșu nr.105A, între Municipiul Ploiești și S.C. AQUILA PART PROD S.R.L., a fost încheiat contractul de închiriere nr. 9944/13.03.2000, pentru folosința terenului în suprafață de 840,70 m², situat în Ploiești, str. Malu Roșu, nr. 105A, a cărui termen de valabilitate a fost până la 23.03.2015. De la aceasta data S.C. AQUILA PART PROD S.R.L. a folosit terenul proprietatea Municipiului Ploiești fără existența unei forme contractuale, dar a achitat contravaloarea lipsei de folosință a acestui teren.

Pe terenul situat în Ploiești, str. Malu Roșu, nr. 105A, S.C. AQUILA PART PROD COM S.A. a efectuat lucrări de împrejmuire teren, amenajare accese și parcaje auto în conformitate cu Autorizația de construire nr.94 din 05.03.2001.

Potrivit art.693 alin(1) din Codul Civil, “superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință”.

În cadrul ședinței Comisiei nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale, din data de 04.08.2022, a fost analizată oportunitatea de valorificare către S.C. AQUILA PART PROD S.R.L., a terenului situat în Ploiești, str. Malu Roșu, nr. 105A, în procesul verbal consemnându-se „Amânarea luării unei decizii până la prezentarea a 2 variante 1. Superficie, 2. Vânzare”.

Prin adresa nr. 30304 din 11.12.2023 S.C. AQUILA PART PROD COM S.A., în calitate de proprietar al construcției și a terenului pe care aceasta este edificată din cadrul imobilului situat în Ploiești, str. Malu Roșu, nr. 105A, a solicitat cumpărarea terenului adiacent construcției, ce aparține municipiului Ploiești.

Conform prevederilor art. 354 și art. 364, alin 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ „Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.”

Conform Raportului de evaluare nr. 2044/29.12.2023, transmis de KIDO ADVISORS SRL, pentru terenul situat în Ploiești, str. Malu Roșu nr.105A, au reieșit următoarele:

- Valoarea de piață este de 283.200 euro (300 euro/mp), respectiv 1.407.560,64 lei. Valoarea nu conține TVA.
- Valoarea redevenței este de 11.328 euro/an, echivalent a aproximativ 56.302,4256 lei/an.

În cadrul ședinței Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale, din data de 26.02.2024, a fost emis aviz favorabil pentru oportunitatea de valorificare prin vânzare directă, către S.C. AQUILA PART PROD COM S.A., a terenului situat în Ploiești str. Malu Roșu, nr. 105A, cu prețul de 1.407.560,64 lei, la care se adaugă cota legală de TVA, proiectul de hotărâre corespunzător urmând a fi inițiat după reconfirmarea în scris a petenților privind intenția de cumpărare a terenului, la prețul reieșit în urma evaluării.

Prin adresa nr. 5761/20.03.2024 S.C. AQUILA PART PROD COM S.A. reconfirmă intenția de cumpărare a terenului situat în Ploiești str. Malu Roșu, nr. 105A, la prețul reieșit în urma evaluării.

Față de cele expuse supunem spre aprobare, în regim de urgență, în prima ședință ordinară a Consiliului Local al Municipiului Ploiești, proiectul de hotărâre privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 944 m², situat în Ploiești, str. Malu Roșu, nr. 105A, înscris în Cartea Funciară nr. 150688, cu număr cadastral 150688.

Consilieri:

Marcu Valentin

Andreescu Costel

Tudor Aurelian-Dumitru

Vîscan Robert-Ionuț

Frusina Nicolae-Vlad

Ganea Cristian-Mihai

Popa Gheorghe