

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____

**privind încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren de 4,58 m²,
adiacentă imobilului situat în Ploiești, strada Sabinelor, nr.9, bl.10A, sc.B, ap.20, parter**

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, Vișcan Robert-Ionuț, precum și Raportul de specialitate înregistrat sub nr..... la Direcția Gestiune Patrimoniu și sub nr..... la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte, la proiectul de hotărâre privind încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren de 4,58 m², adiacentă imobilului situat în Ploiești, strada Sabinelor, nr.9, bl.10A, sc.B, ap.20, parter;

Luând act de faptul că suprafața de teren de 4,58 m², adiacentă imobilului situat în strada Sabinelor, nr.9, bl.10A, sc.B, ap.20, parter face parte din domeniului privat al Municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.163/29.04.2024;

Având în vedere cererea doamnei Vișan Tatiana, înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.16727/25.09.2024;

Luând în considerare avizul din data de 07.10.2024 al Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Însușește raportul de evaluare nr.2506/15.09.2024, întocmit de către S.C. Kido Advisors S.R.L., pentru terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, în suprafață de 4,58 m² (număr cadastral 151574, Carte Funciară nr.151574), adiacent imobilului situat în Ploiești, strada Sabinelor, nr.9, bl.10A, sc.B, ap.20, parter, care constituie Anexa nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Stabilește valoarea sumei datorate pentru folosința terenului în suprafață de 4,58m², adiacent imobilului situat în Ploiești, strada Sabinelor, nr.9, bl.10A, sc.B, ap.20, parter la suma de 202,93 lei/an.

Art.3 Aprobă încheierea unui contract de suprafață între Municipiul Ploiești și domnul Vișan Florin și doamna Vișan Tatiana pentru folosința terenului în suprafață de 4,58m², număr cadastral 151574, Carte Funciară nr.151574, identificat conform planului de

amplasament și delimitare, care constituie Anexa nr.2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

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

b) Domnul Vișan Florin și doamna Vișan Tatiana vor achita contravaloarea folosinței suprafeței de teren în sumă de 202,93 lei/an, pe toată durata contractului de suprafață. Suma se va actualiza anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică;

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

d) Domnul Vișan Florin și doamna Vișan Tatiana au obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului și cele ocazionate cu perfectarea contractului de suprafață.

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

Art.4 Direcția Gestione Patrimoniu, Direcția Economică și Direcția Administrație Publică Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.5 Direcția Administrație Publică Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință domnului Vișan Florin și doamnei Vișan Tatiana prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi , _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General,
Mihaela Lucia CONSTANTIN



Evaluare & Consultanta
SRL

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2506/15.09.2024

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

Teren intravilan in suprafata de 4.58 mp situat in Loc. Ploiesti, Str Sabinelor nr 9, bloc 10A, scara B, parter, apartament 20, jud. Prahova



PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI

UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI

03.09.2024

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

1 SINTEZA EVALUARII

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

- Teren intravilan în suprafața de 4.58 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Ploiești, Str. Sabinelor nr. 9, bloc 10A, scara B, parter, apartament 20, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciară nr. 151574 a loc. Ploiești, având nr. cad. 151574.

Observatii: Nu sunt.

Lotul de teren are forma dreptunghiulară. Accesul la imobil se face din drum public- Str. Sabinelor, la care are un front de 2.86 ml.

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

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piață- **MUNICIPIUL PLOIESTI (în calitate de utilizator desemnat), în vederea stabilirii suprafeței, în baza Contractului de servicii nr. 30185/08.12.2023.**

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

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

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

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și marketabil, aparținând **MUNICIPIULUI PLOIESTI-Domeniul privat**, 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
151574	5.073,28	1.020	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
151574	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

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

Astfel:

Valoarea de piață = 1.020 euro, respectiv 5.073,28 lei

Valoarea redevenței este de 40,80 euro/ an, echivalent a aprox 202,93 lei/an.

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

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea nu include TVA;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la teren în stadiul existent la data evaluării, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale amplasamentului
- Dat fiind scopul evaluării și tipul proprietății, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și

- pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin metoda reziduală;
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
 - Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
 - Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară: teren intravilan;
 - Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
 - Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare așa cum se prezintă la data evaluării;
 - Valoarea este o predicție;
 - Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
 - Valoarea estimată nu reprezintă o valoare de asigurare;
 - Valoarea este subiectivă;
 - Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL



IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI**CERTIFICARE**

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- 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 părținitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un 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 catre beneficiarul raportului de evaluare in legatura cu clientul sau cu proprietatea evaluata vor fi considerate confidentiale, cu exceptia cazului in care sunt date considerate in mod curent publice.
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

SIRBU MADALINA ELENA
EVALUATOR AUTORIZAT EPI
Legitimatie 18106/ valabil 2024



CUPRINS

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 amplexarea investigatiei	8
2.6	Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	8
2.7	Natura si sursa informatiilor utilizate	9
2.8	Ipoteze si Ipoteze speciale	9
2.8.1	Ipoteze	9
2.9	Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare	11
3	PREZENTAREA DATELOR	12
3.1	Identificarea proprietatii. Situatia juridica	12
3.2	Descrierea amplasamentului si a constructiilor	13
3.3	Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).	14
4	ANALIZA DATELOR. CONCLUZII	16
4.1	Cea mai buna utilizare (CMBU)	16
4.2	Date privind modul de realizare a evaluarii	16
4.3	Abordarea prin piata	17
4.4	Metoda extractiei	20
4.5	Metoda alocarii	20
4.6	Metoda reziduala	20
4.7	Metoda capitalizarii rentei funciare	21
4.8	Analiza parcelarii si dezvoltarii	21
4.9	Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	21

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare

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

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

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

2.2 Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat **pentru informarea clientului asupra valorii de piata**, in vederea stabilirii superficiei, ca si scop al evaluarii, de catre beneficiarul lucrarii **MUNICIPIUL PLOIESTI**. Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri pentru care nu a fost desemnata.

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

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

- Teren intravilan în suprafata de 4.58 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Ploiesti, Str Sabinelor nr 9, bloc 10A, scara B, parter, apartament 20, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 151574 a loc. Ploiesti, avand nr cad 151574.

Observatii: Nu sunt.

Lotul de teren are forma dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Sabinelor, la care are un front de 2.86 ml.

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

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat), in vederea stabilirii superficiei, in baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.**

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

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

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

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

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

Valoarea estimată se referă la întreaga proprietate descrisă mai sus, așa cum se prezintă la data evaluării, în ipotezele și condițiile exprimate în cadrul raportului de evaluare.

2.4 Tipul valorii și moneda raportului

Tipul valorii estimate în raportul de evaluare prezent este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR (2022).

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EUR.

2.5 Data evaluării și amploarea investigației

Data la care se aplică opinia asupra valorii este data evaluării de **03.09.2024**.

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

Inspectia proprietatii a fost realizată de către evaluator Sirbu Madalina Elena, în calitate de reprezentant al societății de evaluare în data de **03.09.2024** în prezența unui reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schitele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, și nu au fost inspectate partile ascunse ale clădirilor. Inspectia proprietatii s-a realizat atât în interiorul cât și în exteriorul imobilului, în totalitate.

2.6 Baza evaluării. Declararea conformității evaluării cu SEV

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

Conform acestora, **valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

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

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadru 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

2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate

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

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client;
- Informații privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de către client și preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către client;
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor cadastrale;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate ș.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 sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
- Se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport ;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există

niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsurători suplimentare;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
- Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumparator, să aibă argumentat alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
- Evaluatorul a examinat documentele primite de la client și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale
- A fost parcurs terenul și evaluatorul a căutat eventualele indicii vizibile (trasee de rețele, guri de aerisire) care să indice prezența unor traversări de rețele magistrale de utilități. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții. Evaluatorul nu a observat în cursul inspecției indicii care să conducă la ipoteza existenței unor rețele de utilități care traversează proprietatea evaluată altele decât cele indicate în raport
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale: Nu sunt.

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 fără acordul scris în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

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

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica

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

- Teren intravilan în suprafata de 4.58 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Ploiesti, Str Sabinelor nr 9, bloc 10A, scara B, parter, apartament 20, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 151574 a loc. Ploiesti, avand nr cad 151574.

Observatii: Nu sunt.

Lotul de teren are forma dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Sabinelor, la care are un front de 2.86 ml.

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

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat), in vederea stabilirii superficiei, in baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.**

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

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

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

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

Documente de proprietate avute la dispozitie:

- Extras de carte funciara pentru informare cu nr cerere 82246/30.05.2024;
- Extras de plan cadastral de carte funciara cu nr cerere 82246/30.05.2024;
- Hotararea nr 163/29.04.2024
- Plan de amplasament
- Certificate de urbanism nr 339/18.03.2008
- Contract de vanzare-cumparare cu Incheiere de Autentificare nr 1665/26.05.1999

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 de est, pe Str Sabinelor, in cartierul Mihai Bravu.

Zona in care se afla imobilul este preponderent rezidentiala. In zona se afla blocuri de apartamente fara spatii comerciale la parter, spatii bancare, scoli, piata, supermarket.

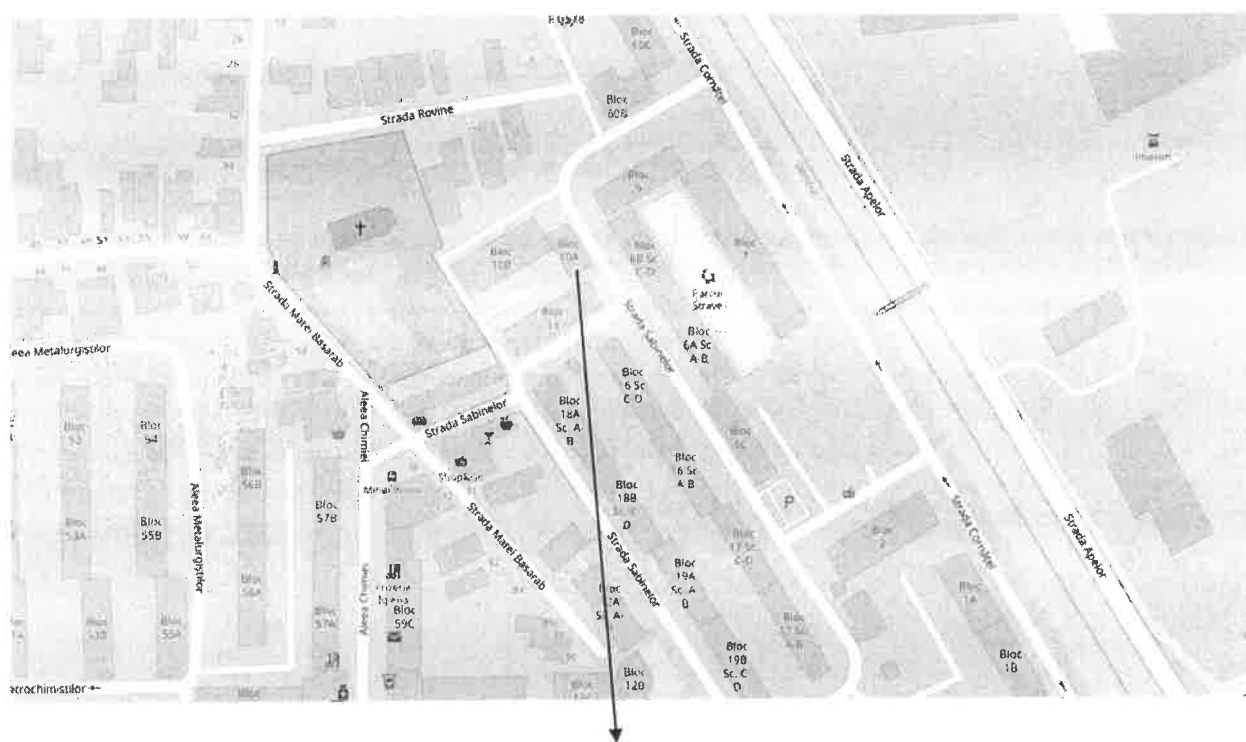
Amplasamentul se invecineaza cu blocuri de locuinte.

Accesul la imobil se realizeaza din drum asfaltat-Str Sabinelor.

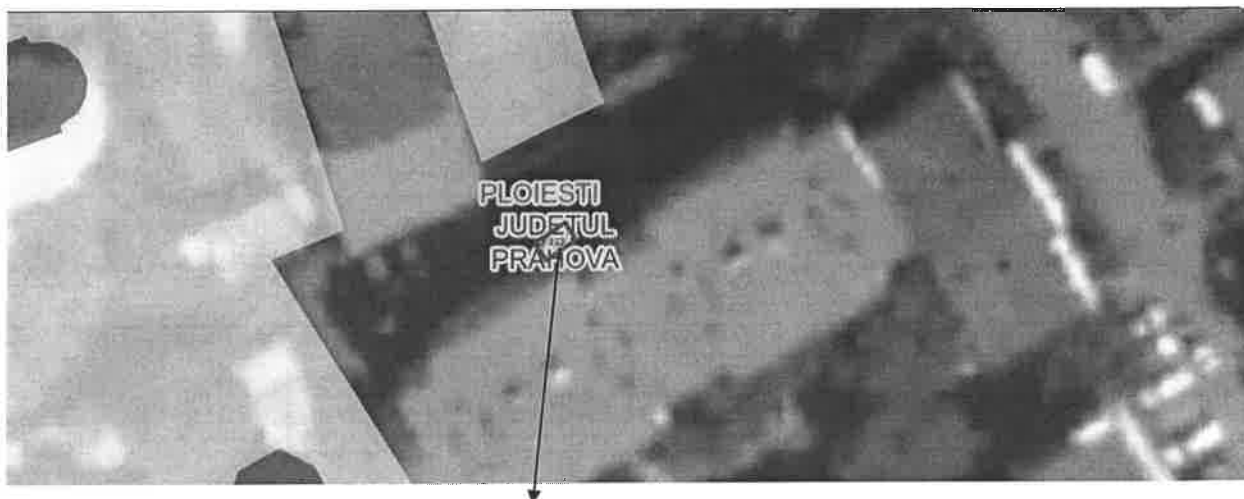
Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

Topografia terenului este plana. Categoria de folosinta este curti constructii.

Forma este dreptunghiulara.



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

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

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

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca terenurile similare ca localizare sunt oferite spre vanzare la preturi cuprinse in intervalul 222-302 euro/mp, in functie de suprafata, deschidere, localizare.

Analiza cererii

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

doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

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

Din ce în ce mai mulți cumpărători au din nou încredere, angajează un avocat sau un consultant comercial și își asumă plata unui avans pentru achiziția apartamentului în faza de proiect, fie că e doar pe planșă sau la nivel de fundație.

Creșterea interesului pentru achiziții a fost însă stimulat de programele de creditare în lei, dar și de cumpărători care au avut economii și au vrut să dobândească o proprietate.

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

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

Echilibrul pietei

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

4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

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

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata. Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile alternative.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. Aproape orice cladire poate fi demolata si aceasta se face atunci cand ea nu mai adauga valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale.

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

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

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

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii

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

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

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

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

Alegerea metodelor a depins de tipul proprietatii imobiliare, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii. In cazul de fata a fost utilizata comparatie directa, iar prezentarea 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.

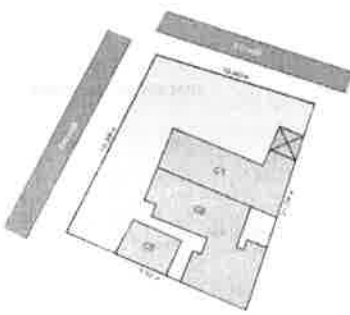
Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

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


Au fost prezentate câteva oferte de vânzări terenuri în zona analizată sau zone similare ca atractivitate:

Comparabila 1:

Suprafața teren = 360 mp



Localizare



Teren intravilan de vânzare, zona Mihai Bravu, 360 mp

80.000 EUR
PREȚ negociabil
ID OFERTA: **MSH8380JW**

SUNA
CERE DETALII

Caracteristici	
Suprafața teren	360 mp
Front stradal	19.39 m
Nr. Fronturi	2
Tip teren	Construcții

Utilități

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

Alte informații

Alte caracteristici: Construcție demolabilă, Acces auto, Teren împrejmuit

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

Mentuni: 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-mihai-bravu-360-mp-msh8380jw>

Comparabila 2:

Teren intravilan de vanzare, zona Mihai Bravu, 382 mp

85.000 EUR
PREȚ negociabil
ID OFERTA: **MSH06284A**

Caracteristici

Suprafata teren:	382 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal	14.76 m	Construcție pe teren	-
Nr. Fronturi	1	Suprafata construita	-
Tip teren	Constructii		

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

Alte informatii
Detalii zona: Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport
Mentia: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.
Pot aparea mici diferente in realitate.

Localizare

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-mihai-bravu-382-mp-msh06284a>

Comparabila 3:

Teren intravilan de vanzare, zona Central, 557 mp

168.000 EUR
PREȚ negociabil
ID OFERTA: **MSH9283KV**

Caracteristici

Suprafata teren:	557 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	21.06 m	Construcție pe teren	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita	-
Tip teren:	Constructii		

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

Alte informatii
Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, La sosea, Acces auto, Teren imprejmuit
Detalii zona: Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport
Mentia: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.
Pot aparea mici diferente in realitate.

Localizare

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

Grila de calcul

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		85,000	80,000	168,000
Suprafata- m²	4.58	382	360	557
Pret oferta €/m²		223	222	302
Ajustare pentru negociere		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		22	22	30
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 10%		
Pret ajustat		200	200	271
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		200.3	200.0	271.5
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		200	200	271
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		200	200	271
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de piata	Sep-24	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.		
Pret ajustat		200	200	271
Localizare	Loc. Ploiesti, Str Sabinelor nr 9, bloc 10A, scara B, parter, apartament 20, jud. Prahova	Ploiesti- zona Mihai Bravu	Ploiesti- zona Mihai Bravu	Ploiesti- zona centrala
Ajustare		0%	0%	-30%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	-81.44
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare negativa comparabilei 3 pentru diferenta de localizare;		
Acces/ Vizibilitate	bun/buna	bun/buna	bun/buna	bun/buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		

Deschidere	3	15	19	21
procentul laturilor	1.79	0.57	1.04	0.80
Ajustare		7%	7%	7%
Valoarea ajustare		14.02	13.40	19.00
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari pozitive tuturor comparabilelor pentru diferenta de deschidere.		
Utilitati	toate-in apropiere	toate-in apropiere	toate-in apropiere	toate-in apropiere
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Suprafata	4.58	382	360	557
Ajustare		5%	5%	7%
Valoarea ajustare		10.01	9.31	19.00
Explicatie ajustare		S-a aplicat o ajustare pozitiva comparabilelor pentru diferenta de suprafata; din analiza de piata terenurile cu suprafete mai mari sunt mai greu de tranzactionat.		
Alte ajustari	liber	constructie demolabila	liber	liber
Ajustare		3%	0%	0.00%
Valoarea ajustare		6.01	0.00	0
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilei 1, care se vinde cu constructie demolabila.		
		da	da	da
Ajustare neta		30	23	-43
		15%	11%	-16%
ajustare bruta		30.04	22.71	119.44
		13.50%	11.35%	44.00%
Pret ajustat		230.30	222.71	228.02
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	222.71	1,107.71		
Valoare teren	1,020.00	5,073.28		
Curs Euro	4.9738			

4.4 Metoda extractiei

Este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5 Metoda alocarii

Este cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6 Metoda reziduala

Poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

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

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
151574	5.073,28	1.020	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
151574	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

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

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

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

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

Astfel:

valoare de piata recomandata COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	lei	euro
151574	5.073,28	1.020

Valorile nu contin TVA

Valoarea redeventei este de 40,80 euro/ an, echivalent a aprox 202,93 lei/an.

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

ANEXA 1: METODOLOGIE PENTRU STABILIREA REDEVENTEI ANUALE A SUPERFICIEI:

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

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

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

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

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








Valoare de piață/ 25 ani= Redeventa anuală

1.020 euro/ 25= 40,80 euro/ an

Astfel,

Valoarea redeventei este de 40,80 euro/ an, echivalent a aprox 202,93 lei/an.

Fotografii

Documente



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 151574 Ploiești

Nr. cerere 82246
Ziua 30
Luna 05
Anul 2024

Cod verificare
100246571003



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Sabinelor, Nr. 9, Bl. 10A, Jud. Prahova

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	151574	5	Teren împrejmuit; teren intravilan, în suprafață de 4,58mp, aferent balconului adiacent apartamentului situat în municipiul Ploiești, localitatea Ploiești, strada Sabinelor nr.9, bl.10A, sc.B, parter, ap.20

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
82246 / 30/05/2024	
Act Administrativ nr. 163, din 29/04/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855	

C. Partea III. SARCINI

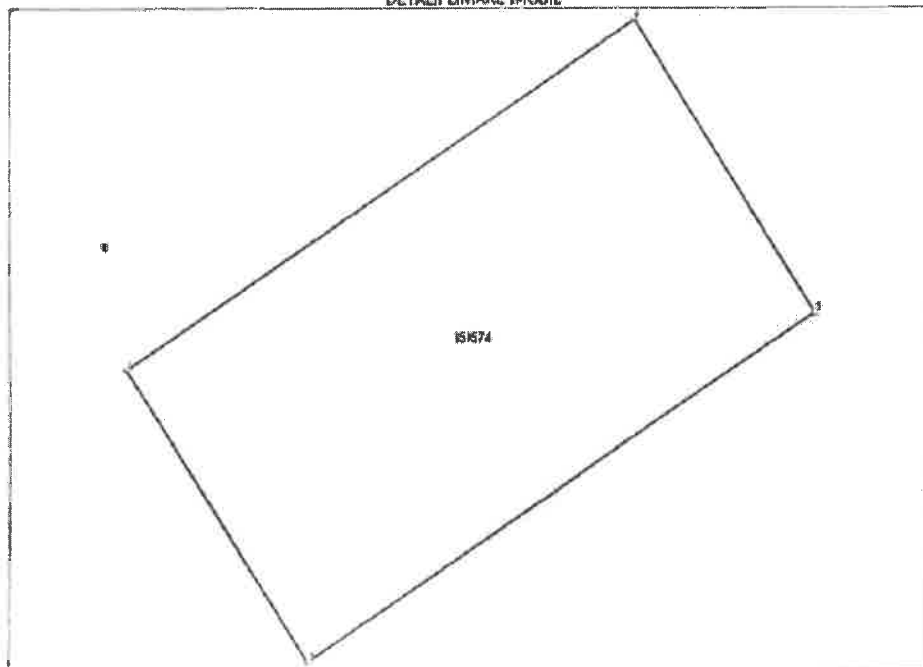
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 151574 Comuna/Oras/Municipiu: Plo.
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
151574	5	teren intravilan, in suprafata de 4.58mp, aferent balconului adiacent apartamentului situat in municipiul Ploiesti, localitatea Ploiesti, strada Sabinelor nr.9, bl.10A, sc.B, parter, ap.20

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr. Ct	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	5	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	1.604
2	3	2.86
3	4	1.604
4	1	2.86

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte Funciară Nr. 151574 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

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,

05-06-2024

Data eliberării,

//

Asistent Registrator,

ILEANA MIHAELA VASILE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 151574 / UAT Ploiești


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

PLOIESTI, Str. Unirii nr. 2, Cod postal 100043, Tel: (0244) 51 95 69, Fax: (0244) 59 22 95

Nr. cerere	82246
Zila	30
Luna	05
Anul	2024

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 151574 / UAT Ploiești

TEREN intravilan

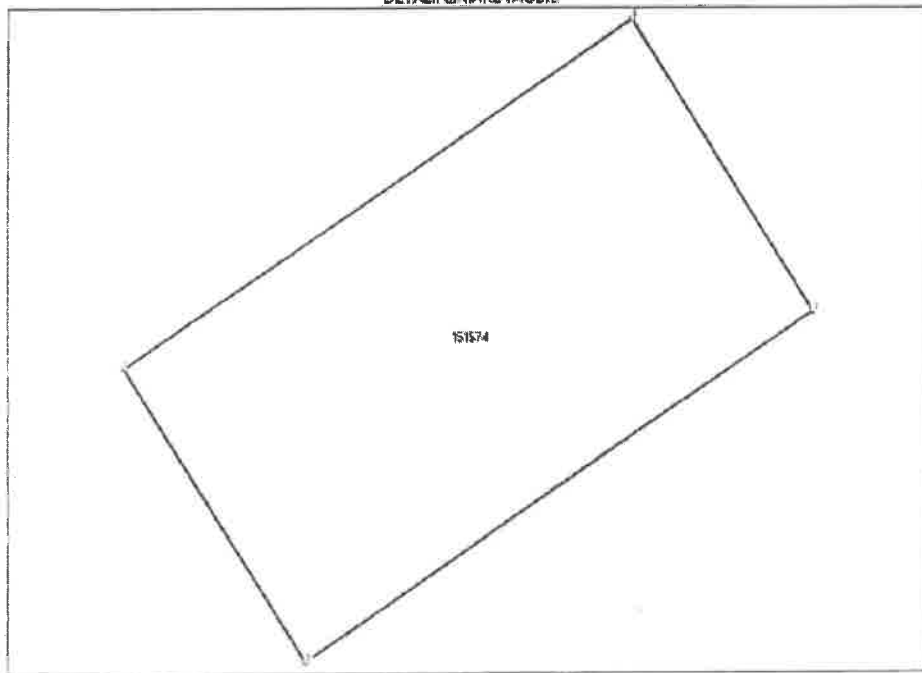
Adresa: Loc. Ploiești, Str. Sabinelor, Nr. 9, Bl. 10A, Jud. Prahova



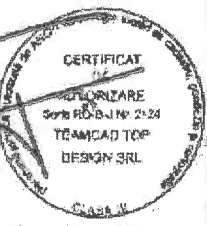
Comuna/Oras/Municipiu: Ploiești

Nr. cadastral	Suprafata măsurată	Observații / Referințe
151574	5	teren intravilan, în suprafață de 4,58mp, aferent balconului adiacent apartamentului situat în municipiul Ploiești, localitatea Ploiești, strada Sabinelor nr.9, bl.10A, sc.B, parter, ap.20

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereografic 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



ANEXA NR. 16 la Regulament PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI SCARA 1 : 50		
Număr cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
151574	5	localitatea Ploiești strada Sabinelor nr.9, bloc 10A
Număr carte funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		Municipiul Ploiești - Județul Prahova
A.Date referitoare la teren		
Nr. parcelă	Destinație (intravilan/extravilan)	Categoria de folosință
1	intravilan	Co
		Suprafața din măsurători (mp)
		5
		Mențiuni
		teren intravilan, în suprafață de 4,38 mp, aferent balconului adiacent apartamentului situat în municipiul Ploiești, localitatea Ploiești, strada Sabinelor nr 9, bl.10A, sc.B, parter ap.20
Total		5
B.Date referitoare la construcții		
Cod construcție	Destinația	Suprafața măsurată la sol (mp)
CI	CL	5
		Mențiuni
		Nu face obiectul documentației
Total		5
Suprafața totală măsurată a imobilului = 5 mp		
 <p style="text-align: center;">TEAMCAD TOP DESIGN SRL prin inginer Florin-Adrian PÎRVAN</p> <p>Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Digitally signed by Florin-Adrian Pirvan Date: 2024.03.25 09:31:33 +02'00' Data: 05.2024</p>		<p style="text-align: center;">Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral</p> <p style="text-align: center;">Semnătură digitală</p> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <p>Marius Vilsanescu</p> <p> Semnat digital de Marius Vilsanescu Data: 2024.06.05 14:29:20 +03'00' </p> </div>

**ROMÂNIA
JUDETUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**

HOTĂRÂREA NR. 163

privind înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren adiacent apartamentului nr. 20, situat în Ploiești, Str. Sabinelor nr. 9, bl. 10A, sc.B, parter

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 208/22.04.2024 al domnilor consilieri locali Valentin Marcu, Aurelian-Dumitru Tudor, Costel Andreescu și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 140/22.04.2024 la Direcția Gestionare Patrimoniu și sub nr.630/22.04.2024 la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte, referitor la înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren situat în Ploiești, Str. Sabinelor, nr. 9, adiacent apartamentului nr. 20, din blocul 10A, sc. B 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 22.04.2024;

Văzând Raportul din data de 26.10.2023 al Comisiei speciale de inventariere desemnată prin Dispoziția nr.971/11.03.2020 a Primarului municipiului Ploiești, cu modificările și completările ulterioare;

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 conformitate cu prevederile Hotărârii nr. 25/14.03.1997 a Consiliului Local al municipiului Ploiești;

În conformitate cu Ordinul nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, 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 4,58 mp, adiacent apartamentului nr. 20, situat în Ploiești, Str. Sabinelor nr. 9, bl. 10A, sc.B, 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 doamnei Creangă Alina Georgiana și Direcției Gestiune Patrimoniu prevederile prezentei hotărâri.

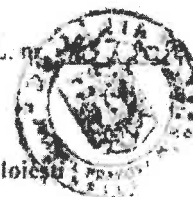
Data în Ploiești astăzi, 29 aprilie 2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Julian BOLOCAN

Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL,
Mihaela-Lucia CONSTANTIN



Anexa nr.2 la H.C.L. nr. 22/2024



Terenuri ce se înscriu în domeniul privat al municipiului Ploiești

Nr.crt.	Adresă imobil	Destinația imobilului	Suprafața (m.p.)
1	Ploiești, Str. Sabinelor nr. 9, bl. 10A, scara B, parter	Teren adiacent apartamentului nr.20	Suprafață = 4,58 m.p.

DIRECTOR EXECUTIV,
Carmen Daniela Bucur

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,
Amedeo Florin Tăbîrcă

Șef S.I.E.B.,
Gabriela Mîndrușiu

Șef S.I.B.,
Mădălin Negoiță

Încasare Consilier SIEB Mel-Rosu Alina
Consilier SID Epure Alina Elena

Referat de admitere. cerere nr. 82246 / 30-05-2024



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești
Adresa: PLOIESTI, Str. Unirii nr. 2, Cod postal 100043, Tel: (0244) 51 95 69, Fax:
(0244) 59 22 95

Nr. cerere	82246
Ziua	30
Luna	05
Anul	2024

REFERAT DE ADMITERE
(Prima înregistrare imobil)

Domnului/Doamnei **MUNICIPIUL PLOIESTI**
Domiciliul Loc. Ploiești, Str. Piata Eroilor, Nr. 1A, Jud. Prahova

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **82246** din data **30-05-2024**, vă informăm:

În urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă înregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizând documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor în vigoare și în consecință, imobilul a fost înregistrat provizoriu în evidența OCPI PRAHOVA cu numărul cadastral

1) **151574**, Loc. Ploiești, Str. SABINELOR, Nr. 9, Bl. 10A, Jud. Prahova, UAT Ploiești, în suprafață măsurată de 5 mp și suprafață din acte 5 mp.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: **05-06-2024**.

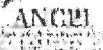
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
MARIUS VILSANESCU



Incheiere Nr. 82246 / 30-05-2024

100148821023

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

Dosarul nr. 82246 / 30-05-2024

INCHEIERE Nr. 82246

Registrator: NICOLETA RADMILA POLEACU

Asistent: ILEANA MIHAELA VASILE

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL PLOIESTI privind Prima Inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.163/29-04-2024 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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 151574

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE domeniu privat mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL PLOIESTI, sub B.1 din cartea funciara 151574 UAT Ploiesti;

Prezenta se va comunica partilor:

MUNICIPIUL PLOIESTI

PIRVAN FLORIN-ADRIAN

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

Data solutionarii,

Registrator,

Asistent Registrator,

07-06-2024

NICOLETA RADMILA POLEACU

ILEANA MIHAELA VASILE

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, in conformitate cu art. 28[^]1 din Legea nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de receptie si inscriere in evidenta de cadastru si carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Primar

Nr. 301215 din 20.02.2008

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 339 din 18 MAR 2008

Urmare cererii adresate de D-na CREANGA ALINA-GEORGIANA

cu domiciliul / sediul in județul PRAHOVA municipiul/orasul/comuna
PLOIESTI satul - sectorul -
 cod postal - str. SABINELOR
 nr. 9 bl. 10A sc. B et. P ap. 20 telefon/fax -
 e-mail - înregistrată la nr. 301215 din 20.02.2008

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicată în 2004, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, se

CERTIFICA:

Pentru imobilul (teren și/sau construcții) situat în județul Prahova, Municipiul Ploiesti, cod
 postal 2000, str. SABINELOR nr. 9
 bl. 10A sc. B et. P ap. 20 sau identificat prin: plan de situație
 în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. -
 faza P.U.C., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 209/1999

1. REGIMUL JURIDIC: Imobilul se afla situat în intravilanul municipiului Ploiesti și este
 proprietate particulară a d-nei Creanga Alina-Georgiana cu drept de uzufruct viager în
 favoarea d-nei Nitoiu Sevastita conform Contractului de vânzare-cumpărare nr.1665 din
 26.05.1999.

2. REGIMUL ECONOMIC: Folosința actuală a terenului: curți-construcții.
 Destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale: zonă rezidențială cu clădiri cu mai
 mult de două niveluri, locuințe colective, inclusiv funcțiuni complementare.
 Terenul se încadrează în zonă valorică B, conform H.C.L. 316/2002.

d) Avizele / acordurile și alte documente ce se asigură de către solicitant
 d.1. Avizele / acordurile specifice administrației publice centrale și/sau serviciilor descentralizate
 ale acestora : - Inspectoratul în Construcții Prahova.

d.2. Alte avize / acorduri : - acordul d-nei Nitoiu Sevastita, legalizat la notariat.

d.3. Studii de specialitate : -

e) Documentele de plată ale următoarelor taxe : - taxa acord unic : - taxa autorizatie de
 construire = 0,24 % din valoarea estimativa a lucrării; - taxa timbru arhitectură =
 0,05 % din valoarea lucrării.

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZATIE DE
 CONSTRUIRE SAU AUTORIZATIE DE DESFIINTARE SI NU
 CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.



SECRETAR,
 MARIA-MAGDALENA MAZALU

ARHITECT SEF,
 SIMONA MUNTEANU

DIRECTOR ADJUNCT,
 RITA-MARCELA NEAGU

Achitat taxa pe 5.00 lei, conform chitanței nr. 2447 / 07.01.2008

Prezentul certificat de urbanism a fost înmănat solicitantului direct / prin posta la data de

înlocuiește Mihaela Tănăsescu - referenț. 1.03.2008



CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE

Partea semnatare:

POPESCU DUMITRU si POPESCU STANA, soti, domiciliati in mun. Ploiesti, str. Sabinelor nr.9, bloc 10A, parter, scara B, ap.20, judetul Prahova, in calitate de vanzatori, si: **CREANGA ALINA-GEORGIANA**, necasatorita, domiciliata in mun. Ploiesti, Bulevardul Republicii nr.100, bloc 11 B2, scara A, ap.14, judetul Prahova si **NITOIU SEVASTITA**, vaduva, domiciliata in mun. Ramnicu Valcea, str. Republicii nr.14 A, zona Nord, bloc S7, scara A, etaj 3, ap.72, judetul Valcea, in calitate de cumparatoare, a intervenit prezentul contract de vanzare-cumparare in urmatoarele conditii:

Noi, **POPESCU DUMITRU si POPESCU STANA**, declaram ca vindem domeniului **CREANGA ALINA-GEORGIANA** nuda proprietate si doamnei **NITOIU SEVASTITA** uzufructul viager asupra **APARTAMENTULUI** situat in mun. Ploiesti, str. Sabinelor nr.9, bloc 10A, scara B, parter, ap.20, judetul Prahova, compus din doua camere de locuit si dependinte, cu o suprafata utila de 50,00 mp, impreuna cu cota indiviza de 1,98 % din partile si dependentele comune ale imobilului si terenul aferent in suprafata de 11,34 mp, indiviz din intreg terenul, atribuit in proprietate conform Autorizatiei nr.317/1991, eliberata de Prefectura Judetului Prahova.

Apartamentul este proprietatea noastra, vanzatorii, fiind dobandit prin cumparare, in timpul casatoriei, cu plata integrala a pretului, de la SC "CONTI" SA Ploiesti, cu contractul de vanzare-cumparare nr.71183/16.03.1995 si proces verbal de predare-primire nr.2883/30.05.1995, ambele transcrise sub nr.4452/04.04.1995 de Notariatul de Stat Judetean Prahova.

Noi, **CREANGA ALINA-GEORGIANA si NITOIU SEVASTITA**, declaram ca stim ca apartamentul a fost dobandit de vanzatori asa cum s-a mentionat mai sus.

Pretul acestei vanzari este de **51.000.000 (cincizecisiunumilioane) lei**, pe care noi, vanzatorii, declaram ca l-am primit in intregime de la **CREANGA ALINA-GEORGIANA si NITOIU SEVASTITA** astazi, data autentificarii prezentului contract.

Eu, **CREANGA ALINA-GEORGIANA**, declar ca am cumparat de la **POPESCU DUMITRU si POPESCU STANA** nuda proprietate, iar eu **NITOIU SEVASTITA** am cumparat uzufructul viager asupra apartamentului descris mai sus, cu pretul de **51.000.000 (cincizecisiunumilioane) lei**, pe care declaram ca l-am achitat in intregime vanzatorilor astazi, data autentificarii prezentului contract.

Taxele ocazionate cu perfectarea prezentului contract privesc pe **CREANGA ALINA-GEORGIANA si NITOIU SEVASTITA**.

CREANGA ALINA-GEORGIANA, care a dobandit nuda proprietate, intra de drept in stapanirea apartamentului cumparat de astazi, data autentificarii prezentului contract si de fapt dupa inceptarea din viata a bunicii sale **NITOIU SEVASTITA**.

NITOIU SEVASTITA, care a dobandit dreptul de uzufruct viager, intra de drept si de fapt in stapanirea apartamentului cumparat de astazi, data autentificarii prezentului contract.

Eu, **CREANGA ALINA-GEORGIANA**, declar ca sunt necasatorita.

Eu, **NITOIU SEVASTITA**, declar ca sunt vaduva.

Noi, vanzatorii, declaram ca apartamentul nu a fost scos din circuitul civil prin vreun act normativ de trecere in proprietatea statului, ramanand in continuu in stapanirea noastra de la data dobandirii lui, situatie cunoscuta de noi, cumparatoarele.

Noi, **CREANGA ALINA-GEORGIANA si NITOIU SEVASTITA**, declaram ca stim ca apartamentul nu este grevat de sarcini si scutim pe vanzatori de cercetarea registrelor de transcriptiuni si inscriptiuni si de prezentarea certificatului de sarcini, conform art.716 Cod Procedura Civila.

In conformitate cu dispozitiile art.1337 Cod Civil, noi, vanzatorii, declaram ca raspundem fata de cumparatoarele de evictiunea totala sau partiala a apartamentului vandut sau de sarcinile la care s-ar pretinde supus acesta si care n-ar fi fost declarate la intocmirea contractului.

Noi, partile declarăm ca avem cunoștința de prevederile art.6 din Ordonanța Guvernului României nr.12/1998 privind taxele de timbru pentru activitatea notarială, aprobată prin Legea nr. 122/1998 și ale Legii nr.87/1994 cu privire la combaterea evaziunii fiscale și ne asumăm răspunderea ca cele declarate în cuprinsul actului sunt reale.

Redactat, dactilografat și autentificat la Biroul Notarului Public MEIROSU MIHAI GABRIEL, astăzi 26 mai 1999, în șase exemplare.

 VANZATORI,

CUMPARATOARE,



ROMANIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC MEIROSU MIHAI GABRIEL
SEDIUL: PLOIESTI, PIATA VICTORIEI, BL.A EST, PARTER
JUDETUL PRAHOVA

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1665 ANUL 1999, LUNA MAI, ZIUA 26

În fața mea

MEIROSU MIHAI GABRIEL – NOTAR PUBLIC, la sediul Biroului s-au prezentat:

1. POPESCU DUMITRU, domiciliat în mun. Ploiești, str. Sabinelor nr.9, bloc 10A, scara B, ap.20, județul Prahova, identificat cu BI seria BG nr.220526/09.11.1981 – Poliția Ploiești, în nume propriu,
2. POPESCU STANA, domiciliată în mun. Ploiești, str. Sabinelor nr.9, bloc 10A, scara A, ap.20, județul Prahova, identificată cu BI seria DV nr.586036/29.10.1990 – Poliția Ploiești, în nume propriu,
3. CREANGA ALINA-GEORGIANA, domiciliată în mun. Ploiești, Bulevardul Republicii nr 103, bloc 11 B2, scara A, ap.14, județul Prahova, identificată cu BI seria DV nr 928114/03 12 1990 – Poliția Ploiești, în nume propriu,
4. NITOIU SEVASTITA, domiciliată în mun. Râmnicu Valcea, str. Republicii nr 14 A, scara A, ap.72, județul Valcea, identificată cu BI seria BN nr.691819/17.09.1980 – Poliția Râmnicu Valcea, în nume propriu, care după citirea prezentului înscris au consimțit la autentificarea lui și au semnat toate exemplarele.

În temeiul art.8, lit.b și art.65 din Legea nr.36/1995

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a taxat cu 1.265.000 lei cu chit.nr.

S-a perceput onorariul de 1.200.000 lei cu chit.nr.

Timbrul judiciar de 30.000 lei s-a aplicat pe primul exemplar.

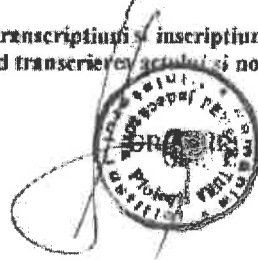
/1999, luna mai, Ploiești.

/1999, luna mai, Ploiești.



ROMANIA
JUDECATORIA PLOIESTI – JUDETUL PRAHOVA

Prezentul înscris a fost trecut în registrul de transcriptivitate și înscrisiuni sub nr. 691819/17.09.1980 /1999, reprezentând transcrierea actului și notarea dreptului de uzufruct viager.



ANEXA nr. 2 la H.C.L.

ANEXA NR. 16 la Regulament
PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1 : 50

Număr cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
151574	5	localitatea Ploiești strada Sabinelor nr.9, bloc 10A
Număr carte funciară	Unitatea Administrativă Teritorială (UAT) Municipiul Ploiești - Județul Prahova	

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Destinație (intravilan/extravilan)	Categoria de folosință	Suprafața din măsurători (mp)
1	intravilan	Cc	5
Mențiuni			
teren intravilan în suprafață de 5 mp, aferent balconului adiacent apartamentului situat în municipiul Ploiești, localitatea Ploiești, strada Sabinelor nr.9, bl.10A, sc.B, parter an.20			
Total			5
B. Date referitoare la construcții			
Cod construcție	Destinația	Suprafața măsurată la sol (mp)	Mențiuni
C1	CL	5	Nu face obiectul documentației
Total		5	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 5 mp



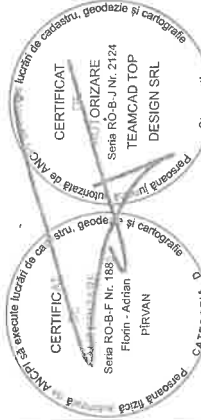
TEAMCAD TOP DESIGN SRL
prin inginer Florin-Adrian PÎRVAN

Inspector

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

Semnătura digitală

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



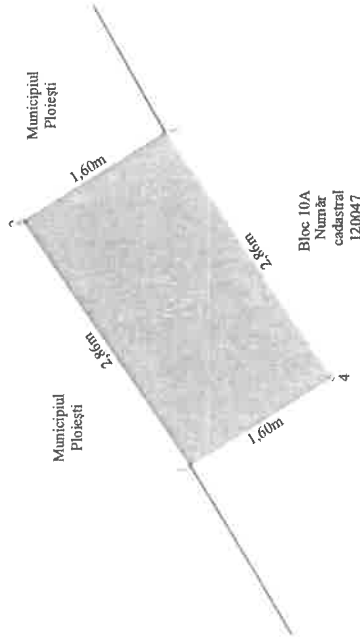
Semnat digital de
Marius Vîlsanescu
Data: 2024.06.05
14299.20 +03'00'

Digitally signed by Florin-Adrian Pîrvan
Date: 2024.03.25 09:31:33 +02'00'

Data: 05.2024



1000



Tabel de coordonate
teren aferent balconului

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi	
	X [m]	Y [m]	D(i, i+1)	D(i, i+1)
1	382897.844	582738.147	1.860	1.604
2	382899.462	582740.505	1.604	2.860
3	382898.099	582741.350	2.860	1.604
4	382896.481	582738.992	1.604	1.860
S (3) = 4.58mp P = 8.927m				

JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

NR. 573/16.10.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren de 4,58 m², adiacentă imobilului situat în Ploiești, strada Sabinelor, nr.9, bl.10A, sc.B, ap.20, parter

Potrivit Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local administrează domeniul public și privat și hotărăște cu privire la modul de valorificare a bunurilor.

Conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești număr 163/29.04.2024 suprafața de teren de 4,58 m², adiacentă imobilului situat în strada Sabinelor, nr.9, bl.10A, sc.B, ap.20, parter, aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești.

În conformitate cu contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.1981/09.09.2024, domnul Vișan Florin și doamna Vișan Tatiana dețin în proprietate apartamentul situat în Ploiești, strada Sabinelor, nr.9, bl.10A, sc.B, ap.20, parter.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 16727/25.09.2024 doamna Vișan Tatiana aduce la cunoștință faptul că este noua proprietară a apartamentului situat în Ploiești, strada Sabinelor, nr.9, bl.10A, scara B, ap.20, parter cumpărat de la Creangă Alina-Georgiana, urmând să preia finalizarea actelor pentru balconul situat la adresa menționată anterior în dosarul nr.11788/09.07.2024 și atașează contractul de vânzare-cumpărare și cartea de identitate.

Terenul pe care este edificat balconul este înscris în Cartea Funciară nr. 151574 cu nr.cadastral nr. 151574.

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

În conformitate cu prevederile art. 694 din Codul Civil „dreptul de suprafață se poate constitui pe o perioadă de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit.”

Conform art. 697 alin(1) din Codul Civil „În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.”

Obiectul contractului de suprafață ce va fi încheiat îl va constitui exploatarea terenului în suprafață de 4,58 m², aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, strada Sabinelor, nr.9, bl.10A, scara B, ap.20, parter, pe care se află edificat un balcon.

Urmare deciziei Comisiei nr. 2, a fost lansată comandă către o firmă selectată să presteze servicii de evaluare a bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiești, pentru

evaluarea terenului situat în Ploiești, strada Sabinelor, nr.9, bl.10A, scara B, ap.20, parter, în vederea stabilirii cuantumului redevenței.

Conform Raportului de evaluare nr.2506/15.09.2024 întocmit de către S.C.Kido Advisors SRL, în baza contractului de prestări servicii nr.30185/08.12.2023, pentru terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, strada Sabinelor, nr.9, bl.10A, scara B, ap.20, parter, în suprafață de 4,58 m², înscris în Cartea Funciară nr.151574, cu număr cadastral 151574, evaluatorul autorizat a propus următoarea valoare:

-valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către concesionar anuală este de 202,93 lei

Țurs valutar euro/lei la data de 03.09.2024- 4,9738 lei/euro

Având în vedere cele prezentate, precum și necesitatea de a atrage noi venituri la bugetul local, supunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Ploiești, în regim de urgență, în prima ședință a Consiliului Local al Municipiului Ploiești, proiectul de hotărâre privind încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren de 4.58 m.p., adiacentă imobilului situat în Ploiești, strada Sabinelor, nr.9, bl.10A, scara B, ap.20, parter.

Consilierii

Marcu Valer

Tudor Aurelian-I

Frusina Nicolae-Vlad

Popa Gheorghe

Andreescu Costel

Viscan Robert-Ionuț

Ganea Cristian Mihai