

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____

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

Luând act de faptul că suprafața de teren de 2,60 m², adiacentă imobilului situat în Ploiești, strada Gheorghe Grigore Cantacuzino, nr.230A, bl.129C, sc.A, ap.2, parter, parter face parte din domeniului public al Municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.209/29.05.2024;

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

Luând în considerare procesul verbal din data de 27.09.2024 și din data de 11.10.2024 precum și avizul din data de 11.10.2024 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.2505/15.09.2024, întocmit de către S.C. Kido Advisors S.R.L., pentru terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, în suprafață de 2,60 m.p. (număr cadastral 126250, Carte Funciară nr.126250), adiacent imobilului situat în Ploiești, strada Gheorghe Grigore Cantacuzino, nr.230A, bl.129C, sc.A, ap.2, parter, care constituie Anexa nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.3 Aprobă încheierea unui contract de suprafață între Municipiul Ploiești și domnul Angelescu Andrei pentru folosința terenului în suprafață de 2,60 m.p., număr cadastral 126250, Carte Funciară nr.126250, identificat conform planului de amplasament și delimitare, care constituie Anexa nr.2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

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

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

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

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

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

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

Art.5 Direcția Administrație Publică Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință domnului Angelescu Andrei prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi , _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General,
Mihaela Lucia CONSTANTIN



Asociatia Proiecta, Evaluare si
Consultanta S.R.L.
Sediu: Str. Gheorghe Grigore Cantacuzino, nr. 230A, bloc 129C, scara A, apartamentul 2, jud. Prahova
Telefon: 0244 424.424

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2505/15.09.2024

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

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



PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI

UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI

03.09.2024

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

1 SINTEZA EVALUARII

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

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

Observatii:

Evaluatorul a folosit în estimarea valorii juste parametrii urbanistici ai zonei, necunoscând regimul tehnic și economic care ar fi putut reieși dintr-un Certificat de Urbanism.

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulară. Accesul la imobil se face din drum public- Str. Carol Davila, la care are un front de 3.10 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 analizării 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 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.

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 - 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

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

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCiare		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
126250	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

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 = 855 euro, respectiv 4.252,60 lei

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

la cursul valutar de 4,9738 RON/EUR, valabil pentru data de 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 refera 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:

- Afirmațiile 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. Situatiia 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	21
4.5	Metoda alocarii	21
4.6	Metoda reziduala	21
4.7	Metoda capitalizarii rentei funciare	21
4.8	Analiza parcelarii si dezvoltarii	22
4.9	Reconcilierea valorilor. Opiniia evaluatorului.	22

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare

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

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

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

2.2 Scopul evaluarii

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

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

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

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

Observatii:

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

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Carol Davila, la care are un front de 3.10 ml.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Tipul valorii si moneda raportului

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

Opinia finala a evaluării este prezentata in RON si EUR.

2.5 Data evaluarii si amploarea investigatiei

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

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

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

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

2.6 Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

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

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

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

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

2.7 Natura și sursa informațiilor utilizate

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

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

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

2.8.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este valid și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, 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 ca proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport ;
 - Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
 - Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
 - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
 - Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
 - S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
 - Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
 - Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsurători suplimentare ;
 - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
 - Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumparator, să aibă argumentat alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
 - Evaluatorul a examinat documentele primite de la client și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale
 - A fost parcurs terenul și evaluatorul a căutat eventualele indicii vizibile (trasee de rețele, guri de 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 referitor 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:

Evaluatorul a folosit în estimarea valorii juste parametrii urbanistici ai zonei, necunoscând regimul tehnic și economic care ar fi putut reieși dintr-un Certificat de Urbanism.

2.9 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare altă 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 2.60 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Ploiesti, Str Gheorghe Grigore Cantacuzino nr 230A, bloc 129C, scara A, aferent apartamentului 2, jud. Prahova, inregistrat in Cartea Funciara nr 126250 a loc. Ploiesti, avand nr cad 126250.

Observatii:

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

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Carol Davila, la care are un front de 3.10 ml.

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

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

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

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

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

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

Documente de proprietate avute la dispozitie:

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

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

3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Ploiesti, judetul Prahova, in zona mediana, pe Str Gheorghe Grigore Cantacuzino, in imediata apropiere Jandarmeriei, in cartierul Cantacuzino. Zona in care se afla imobilul este preponderent rezidentiala. In zona se afla blocuri de apartamente cu si fara spatii comerciale la parter, spatii bancare, scoli, Jandarmeria, supermarket, terase.

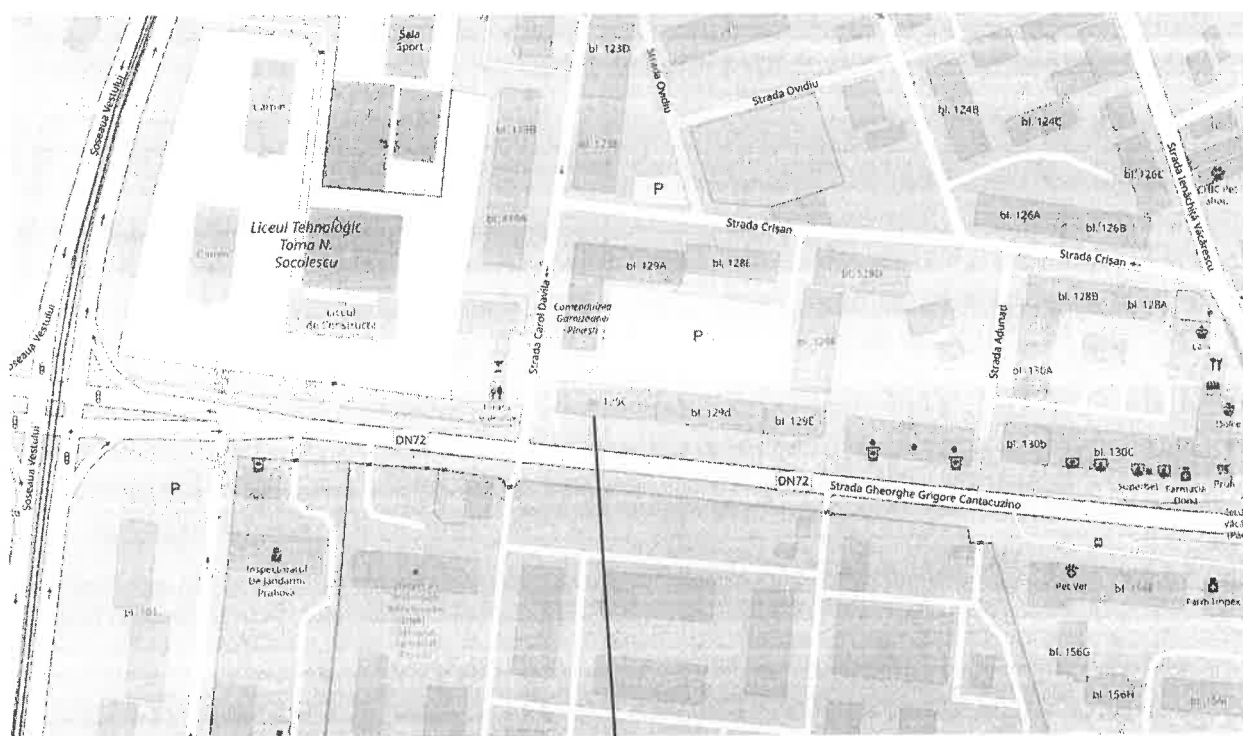
Amplasamentul se invecineaza cu blocuri de locuinte.

Accesul la imobil se realizeaza din drum asfaltat-Str Carol Davila.

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 284-302 euro/mp, in functie de suprafata, deschidere, localizare.

Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoare proprietatilor tinde sa varieze

direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

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

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

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

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

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

Echilibrul pieței

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și oferta și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruste ale cererii sau asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui 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 asemănările 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 vânzare terenuri în zona analizată sau zone similare ca atractivitate:

Comparabila 1:

Suprafață totală teren = 458 mp



< >

Teren intravilan de vânzare, zona Enachita Vacarescu, 458 mp

130.000 EUR
PREȚ negociabil
ID OFERTA: MSH15722T

SUNA
CERE DETALII

Caracteristici

Suprafața teren:	458 mp	Categorie:	Intravilan
Front strădal:	16.48 m	Construcție pe teren:	DA
Nr. etajuri:	1	Suprafața construită:	
	Construcții		

Utilități

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

Alte informații

Alte caracteristici: Oportunitate de investiție, Construcție demolabilă, La sosea, 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.

Localizare

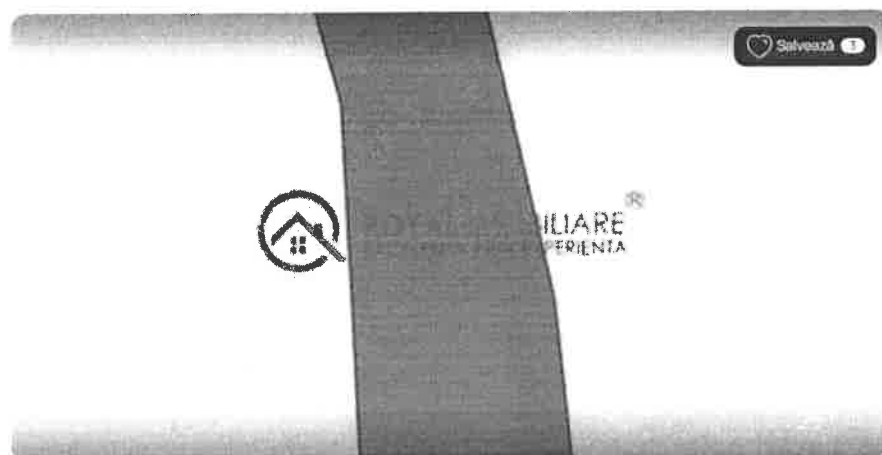
Google
This page can't load Google Maps correctly.

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


Royal Imobiliare - Oportunitate investitie

Continuing together from 1992 until

296 €/mo **89.000 €**

Rate de la 2.01a RCH: 0.00% sans frais de crédit**Royal Immobiliare**

Consultant Engineer

ROYAL IMMOBILIARE 

0731-003405

0731-003406 / 0371

330301

Trinite metar

Trimite linkul unui prieten pe:



Royal Imobiliare - Oportunitate investitie

Terenul este situat in zona Cantacuzino, este liber de constructii si dispune de toate utilitatile.

Exista proiect pentru constructie P+2/ P+1+M.

THEORY OF THE

Actualized as: 18.05.2022

Suprafață teren:	300 mp	Clasificare teren:	Intravilan
Construcții	Front stradal:		10.47 m
	Nr fronturi stradale:		1

DESTINAȚIE	UTILITĂȚI
Destinație Agricol	Utilități generale: Apa, Canalizare, Curent

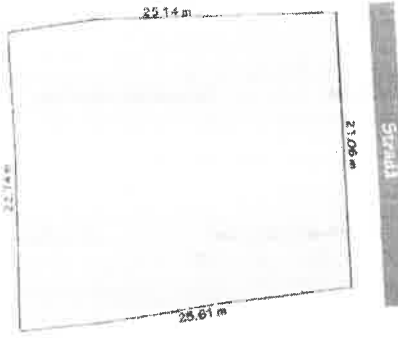
ALTE DETALII ZONĂ	ALTE DETALII DESPRE PREȚ
Comision: 10%	Comision: negociabil%

Alte caracteristici: Teyon îmbogățit

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

Comparabila 3:

Suprafața teren = 557 mp



Teren intravilan de vanzare, zona Central, 557 mp

168.000 EUR
PREȚ negociabil

ID OFERTA **MSH9283KV**

SUNA
CERE DETALII

Caracteristici

Suprafața teren:	557 mp	Categorie:	Intravilan
Front strădal:	21.06 m	Construcție pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafața construită:	-
Tip teren:	Construcții		


Utilități

Utilități: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilități în zona

Alte informații

Alte caracteristici: Oportunitate de investiție, La sosea, Acces auto, Teren împrejmuit
 Detaliu zona: Străzi asfaltate, Iluminat strădal, Mijloace de transport
 Mențion: Suprafețele și planurile afișate pe site sunt cu titlu orientativ.
 Pot apărea mici diferențe în 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 €		130,000	89,000	168,000
Suprafata- m²	2.60	458	300	557
Pret oferta €/m²		284	297	302
Ajustare pentru negociere		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		28	30	30
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 10%		
Pret ajustat		255	267	271
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		255.5	267.0	271.5
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		255	267	271
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		

Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		255	267	271
Explicatie ajustare	Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile			
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		255	267	271
Localizare	Loc. Ploiesti, Str Gheorghe Grigore Cantacuzino nr 230A, bloc 129C, scara A, aferent apartamentului 2, jud. Prahova	Ploiesti- zona Enachita Vacarescu	Ploiesti- zona Cantacuzino	Ploiesti- zona centrala
Ajustare		0%	0%	-5%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	-13.57
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare negativa comparabilei 3 pentru diferenta de localizare;			
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	13	10	21
procentul laturilor	3.48	0.37	0.37	0.80
Ajustare		12%	12%	10%
Valoarea ajustare		30.66	32.04	27.15
Explicatie ajustare	Au fost aplicate ajustari pozitive tuturor comparabilelor pentru diferenta de deschidere.			
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	2.60	458	300	557
Ajustare		13%	11%	13%
Valoarea ajustare		33.21	29.90	35.29
Explicatie ajustare	S-a aplicat o ajustare pozitiva comparabilelor pentru diferenta de suprafata; din analiza de piata terenurile cu suprafete mai mari sunt mai greu de tranzactionat.			

Alte ajustari	liber	constructie demolabila	liber	liber
Ajustare		7%	0%	0.00%
Valoarea ajustare		17.19	0.00	0
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilei 1 , care se vinde cu constructie demolabila.			
		da	da	da
Ajustare neta		81	62	49
		32%	23%	18%
ajustare bruta		81.05	61.94	76.01
		28.56%	23.20%	28.00%
Pret ajustat		337	328.94	320
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	328.94	1,636.10		
Valoare teren	855	4,252.60		
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
126250	4.252,60	855	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCiare		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
126250	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

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

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

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

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

Astfel:

valoare de piata recomandata COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	lei	euro
126250	4.252,60	855

Valorile nu contin TVA

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

la cursul valutar de 4,9738 RON/EUR, valabil pentru data de 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 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 redeventei.

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

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

855 euro/ 25= 34.20 euro/ an

Astfel,

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

Fotografii

Documente



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
București, Strada 130, Nr. 130

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 126250 Ploiești

Nr. cartea	91890
Zona	18
Luna	08
Anul	2024
Cod cartea	101145210101

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 52177

Nr. cadastral vechi: 302760

TEREN intravilan

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

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

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
7289 / 06/02/2008	
Hotărâre nr. 99, din 05/05/2000 emis de PRIMĂRIA PLOIESTI:	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniu privat), dobândit prin fâră titlu, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI	
91890 / 18/08/2024	
Act Administrație nr. 209, din 29/05/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI:	
B2 se notează trecerea imobilului din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Ploiești	A1

C. Partea III. SARCINI

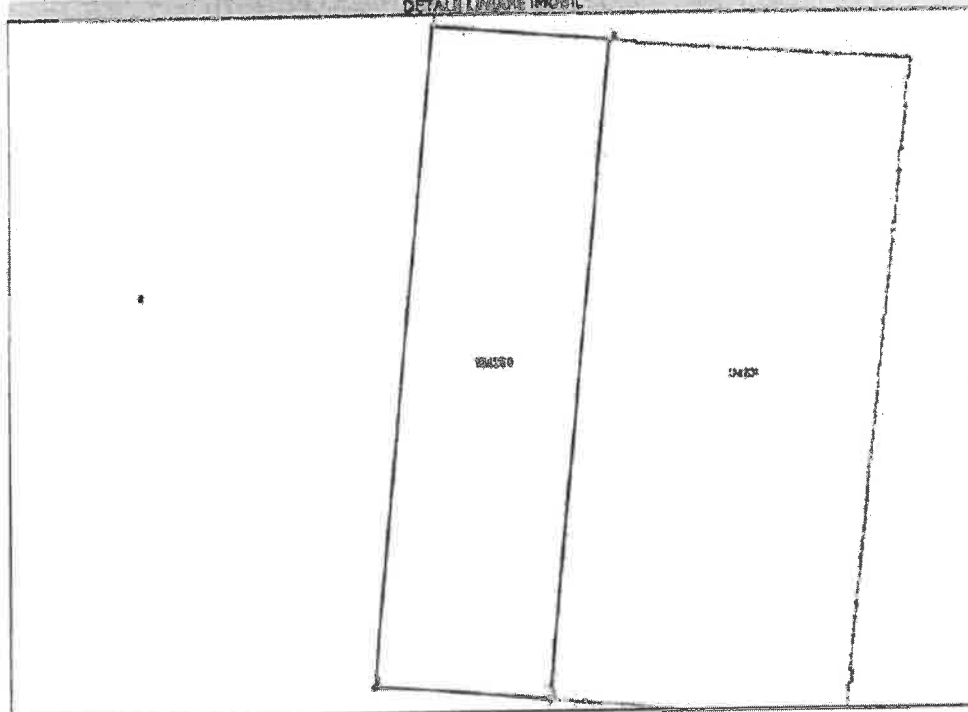
Inscrieri privind dezmembrăminteale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
7289 / 06/02/2008	
Hotărâre nr. 99, din 05/05/2000 emis de PRIMĂRIA PLOIESTI:	
C1 Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
1) CONSILIUL LOCAL PLOIESTI	
Inchiriere nr. 16029, din 21/10/2007 emis de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

Carte Funciară Nr. 126250 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALIUL IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intens. vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	3	-	-	-	

Lungime Segmente

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

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

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

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

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. 241.

Data soluționării,

21-06-2024

Data eliberării,

03.IUL. 2024

Asistent Registrator,

CAMELIA DUMITRU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)
REFERENT

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

HOTĂRÂREA NR. 209

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

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

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

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

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

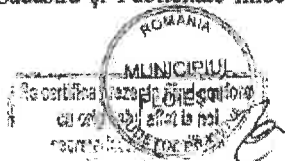
Potrivit Raportului din data de 26.10.2023 al Comisiei speciale având ca atribuții întocmirea și actualizarea "Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al municipiului Ploiești" conform prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ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

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

HOTĂRĂȘTE:

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

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



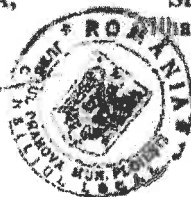
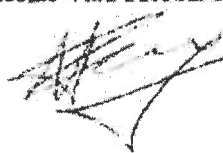
nr.7289/2008 și a Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 182352/05.12.2023, ce constituie Anexele nr. 1 și nr. 2 la prezenta hotărâre.

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

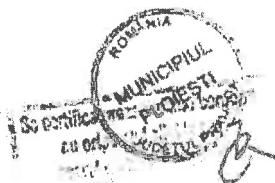
Art. 3 Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință Direcției Gestiune Patrimoniu și Direcției Economice prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi, 29 mai 2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Nicolae-Vlad FRUSINA



Contrasemnează:
SECRETAR GENERAL,
Michaela-Lucia CONSTANTIN



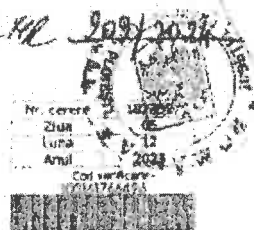




Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 126250 Ploiești



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 52177
Nr. cadastral vechi: 102760

TEREN Intravilan

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

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

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscripții privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
7289 / 06/02/2008 Hotărâre nr. 99, din 05/05/2000 emis de PRIMĂRIA PLOIESTI;	
B1 Intabulare drept de PROPRIETATE, dobândit prin farsă titlu, cota ecuată 3/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscripții privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
7289 / 06/02/2008 Hotărâre nr. 99, din 05/05/2000 emis de PRIMĂRIA PLOIESTI;	
C1 Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL PLOIESTI	A1
C2 se notează contractul de închiriere nr. 18029/12.10.2007 în favoarea Anghelului Gabriel și Anghelului Maria	A1



Carte Funciara Nr. 126250 Comuna Ploiesti Municipiul Ploiesti

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp) ^a	Observatii / Referinta
126250	3	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALI LINIARE MOBIL

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Nr. teren	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	drum	DA	3				

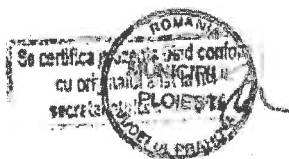
Lungime Segmente

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

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

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

3) Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.



Document care cuprinde date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Exemplu pentru semnarea si stamparea la birou a sepa anului

Pagina 2 din 3

Forma nr. 10

Carte Funciară Nr. 126250 Comuna/Oras/Municipiu Ploiesti
Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterile succesiunilor, iar informatiile prezente sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.5894567/05-12-2023 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
05-12-2023

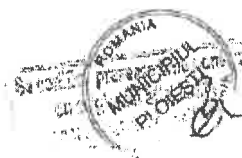
Data eliberării,
//

Asistent Registrator,
FLORIAN STAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



56

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
PRIMAR
Nr. 300602 din 30.01.2008

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE

Nr. 35 din 04 SEP 2008

Urmare cererii adresate de D-na ANGELESCU MARIA si
D-I ANGELESCU GABRIEL
cu domiciliul / sediul in judetul PRAHOVA municipiul/orasul/comuna
PLOIESTI satul - sectorul -
cod postal - str. GH.GR.CANTACUZINO
nr. 189 bl. 150C sc. C et. 2 ap. 10 telefon / fax 0741058350
e-mail - inregistrata la nr. 300602 din 30.01.2008
In conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii
lucrarilor de constructii, republicata, se

AUTORIZEAZA:

EXECUTAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE pentru:

CONSTRUIRE SI INCHIDERE BALCON PARTER CU ACCES DIN EXTERIOR.

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

Fisa bunului imobil

sau nr. cadastral

- Lucrari in valoare de 5.000 lei
- In baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC)
nr. 248/2007 elaborat de S.C. CONSPROIECT S.A. cu sediul in judetul Prahova
municipiul/orasul/comuna Ploiesti sectorul/satul -
cod postal - str. Maramures nr. 12 bl. - sc. - et. - ap. -
respectiv de carh. Marina Belea - arhitect cu drept de semnatura, in
conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de
arhitect, republicata.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR SE FAC URMATOARELE PRECIZARI:

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

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

Orice alte lucrări sunt interzise. Modificarea PAC ulterioară emiterii autorizatiei constituie o încălcare a obligatiilor prevăzute la art. 20 din Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată și poate atrage răspunderea disciplinară a arhitectului.

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

C. DURATA DE EXECUTIE A LUCRARILOR este de 12 luni calculată de la data începerii efective a lucrărilor (scutită în prealabil), situată în care perioada de valabilitate a autorizatiei se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. TITULARUL AUTORIZATIEI ESTE OBLIGAT:

1. Sa asigure data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizatiei (formularul - model F.17) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizatiei.
2. Sa asigure data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizatiei (formularul - model F.18) la Inspectoratul de Construcții al județului, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizării a lucrărilor de construcții și înștiințării aferente acestora.
3. Sa asigure data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării, conform formularului anexat autorizatiei (formularul - model F.19) la Inspectoratul de Construcții al județului, odată cu convocarea comisiei de recepție.
4. Sa pastreze pe șantiă - în perfectă stare - autorizatia de construire și documentatia vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit Legii, pe toată durata executării lucrărilor.
5. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ansambluri de poturi, funduri, petre, cupturi sau scutopite, osaninie, urme de monede, ceramică etc.), să sune executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat comitetul autorizatiei, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național.
6. Sa respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.
7. Să transporte la _____ materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.
8. Sa desfășoare construcțiile prevăzute de șantiă în termen de _____ zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
9. La începerea executării lucrărilor să monteze la loc vizibil "Planșă de identificare a investiției" (vezi anexa 8 la nomenclatura metodologică).
10. La finalizarea executării lucrărilor, să prezinte "Planșă de identificare a investiției".
11. În situația neîndeplinirii lucrărilor în termenul prevăzut de autorizatie, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înainte termenului de expirare a valabilității autorizatiei de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
12. Să regleze taxa de autorizare ce revine emittentului precum și celelalte obligații de plată pe care revin, potrivit legii, la prezentarea la comisiile de recepție.
13. Toate construcțiile propriu-zise parțiale se declară, în vederea înșirării, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după achitarea lor completă și se încheie în termen de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizatiei de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
14. Sa solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de peneren în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut Avizul de securitate la incendiu.

PRIMAR,
EMIL CALOTA

SECRETAR,
MARIA-MAGDALENA MAZALU

ARHITECT SEF,
SIMONA MUNTEANU
DIRECTOR ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

30.10.2008

Taxa de autorizare în valoare de lei 25.00 a fost achitată conform chitanței nr. 318427 din 03.12.2007.
Prezenta autorizatie a fost transmisă solicitantului direct prin poșta la data de _____ însoțită de () exemplare din documentatia tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.
Înlocuitor: Mihaela Tăbăc - referent, 30.01.2008

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

ADMITE RECEPTIA LA TERMINAREA LUCRARILOR

6. Comisia de receptie motiveaza propunerea facuta prin:

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

7. Comisia de receptie recomanda urmatoarele:

Urmarea in timp a lucrarilor executate si completarea Jurnalului de Evenimente.

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

a fost incheiat astazi _____ in _____ exemplare din care:

Beneficiar: Angelescu Maria
PRESEDINTE: _____

MEMBRI *Calb. Belea Marina*

Ing. Ionescu Leontina

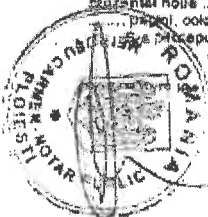
Angheliciu Gabriel



Invitati:

ROMANIA
BARUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIATI
MEIROȘU MIHAI GABRIEL ȘI
MEIROȘU CARMEN
P-ța Victoriei, Nr. 7, Bl. C2, Parter
PLOIESTI - PRAHOVA

INCHETARE DE LEGALIZARE DE COPIE Nr. 402
Anul 2024, luna 06, ziua 09
EU, MEIROȘU CARMEN - NOTAR PUBLIC,
legalizez aceasta copie care este conform cu originalul încheiat
prezentul nouă _____
_____ (părinte, cotălonul de secretar _____) _____
cu CNP. _____



OXATYNYL SECRETAR

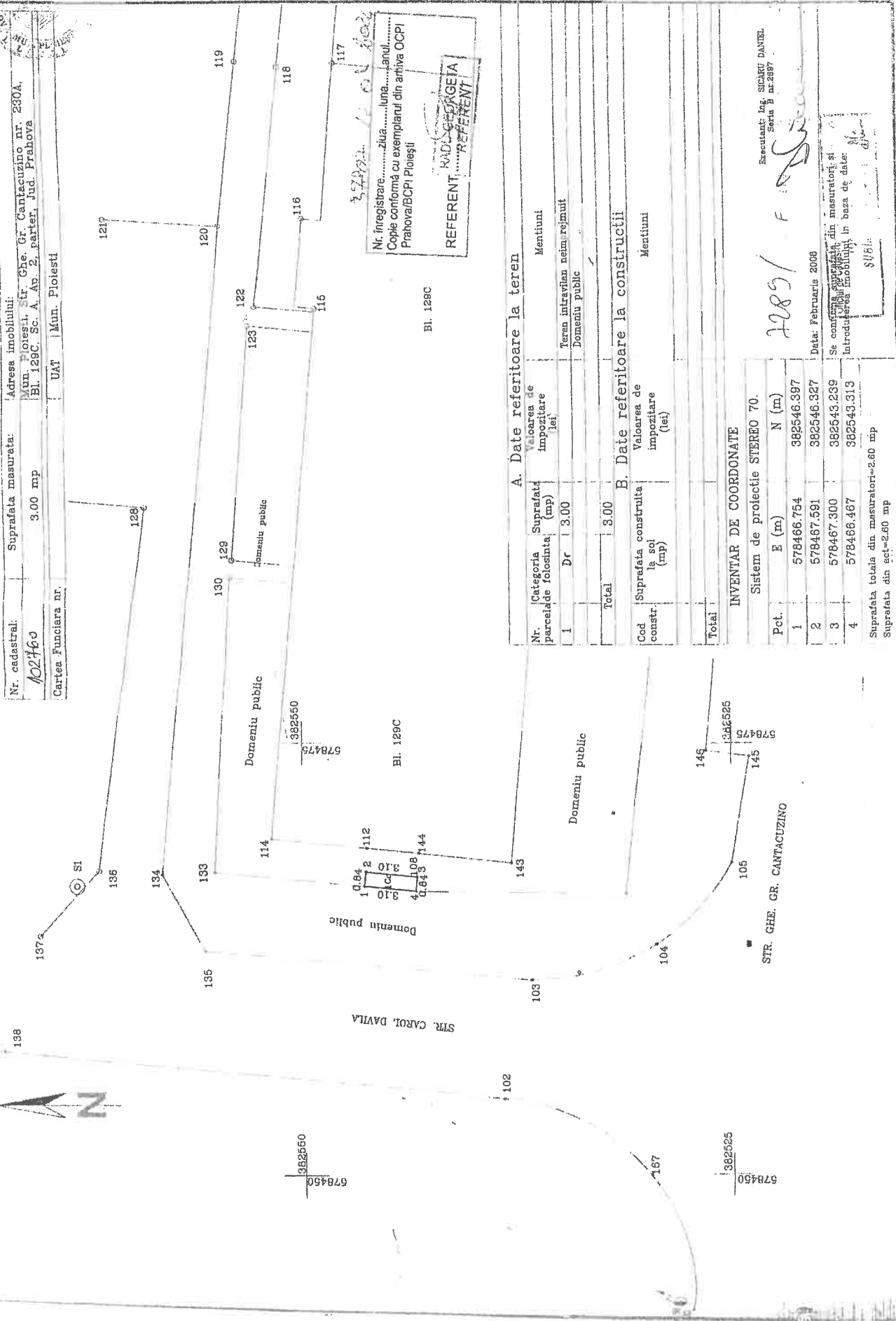
unsa nr. 2 la H.C.L.

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



Nr. cadastral: 102460
Suprafata masurata: 3.00 mp
Cartea Funciara nr.: UAT | Mun. Ploiesti

Adresa imobilului:
Mun. Ploiesti, Str. Ghe. Gr. Cantacuzino nr. 230A,
Bl. 129C, Sc. A, Ap. 2, parter, Jud. Prahova



Nr. înregistrare.....ziua.....luna.....anul.....
Copie conformă cu exemplarul din arhiva OCPI
Prahova/BCPI Ploiești

382550 678450 578475 382525

Bl. 129C

REFERENT

A. Date referitoare la teren

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

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
Total	3.00		

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de protectie STEREO 70.

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

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

STR. GHE. GR. CANTACUZINO

Executant: Ing. SICARU DANIEL
Seria B nr.2997

Data: Februarie 2008

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

8/8

JUDEȚUL PRAHOVA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

NR. 571/16.10.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren de 2,60 m.p. (număr cadastral 126250, Carte Funciară nr.126250), adiacentă imobilului situat în Ploiesti, strada Gheorghe Grigore Cantacuzino, nr.230A, bl.129C, sc.A, ap.2, 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 nr.209/29.05.2024, suprafața de teren de 2,60 m.p., adiacentă imobilului situat în strada Gheorghe Grigore Cantacuzino, nr.230A, bl.129C, sc.A, ap.2, parter, a trecut din domeniul public în domeniul privat.

În conformitate cu contractul de donație autentificat sub nr.683/25.05.2018, domnul Angelescu Andrei deține în proprietate apartamentul situat în Ploiești, strada Gheorghe Grigore Cantacuzino, nr.230A, bl.129C, sc.A, ap.2, parter.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 1029/2023 domnul Angelescu Andrei solicită soluționarea cererii privind calea de acces din Ploiești, strada Gheorghe Grigore Cantacuzino, nr.230A, bl.129C, sc.A, ap.2, parter.

Terenul este înscris în Cartea Funciară nr. 126250 cu nr.cadastral nr. 126250.

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 acelui teren, asupra căruia superficialarul 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 superficialar, 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 2,60 m.p., aparținând domeniului privat al Municipiului

Ploiești, situat în Ploiești, strada Gheorghe Grigore Cantacuzino, nr.230A, bl.129C, sc.A, ap.2, parter.

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 Gheorghe Grigore Cantacuzino, nr.230A, bl.129C, sc.A, ap.2, parter, în vederea stabilirii cuantumului redevenței.

Conform Raportului de evaluare nr.2505/15.09.2024 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 Gheorghe Grigore Cantacuzino, nr.230A, bl.129C, sc.A, ap.2, parter, în suprafață de 2,60 m.p., înscris în Cartea Funciară nr.126250 cu număr cadastral 126250, evaluatorul autorizat a propus următoarea valoare:

-valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficial anuală este de 170,10 lei

Curs 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 2,60 m.p. (număr cadastral 126250, Carte Funciară nr.126250), adiacentă imobilului situat în Ploiești, strada Gheorghe Grigore Cantacuzino, nr.230A, bl.129C, sc.A, ap.2, parter.

Consilieri:

Marcu Va

Tudor Aurelian-Dumit

Frusina Nicolae-Vlac

Popa Gheorghe

Andreescu Costel

Viscan Robert-Ionuț

Ganea Cristian Miha