

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____

**privind încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren de 9,31 m²,
adiacentă imobilului situat în Ploiești, strada Bahluiului, nr.14,
bloc 150, scara B, ap.44, 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.230/15.07.2024 la Direcția Gestiune Patrimoniu și sub nr. _____ la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte, privind încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren de 9,31 m², adiacentă imobilului situat în Ploiești, strada Bahluiului, nr.14, bloc 150, scara B, ap.44, parter;

Conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.662/22.12.2022, suprafața de teren de 9,31 m², adiacentă imobilului situat în strada Bahluiului, nr.14, bloc 150, scara B, ap.44, parter, aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești;

Având în vedere cererea domnului Filimon Virgiliu Rareș, înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.6814/04.04.2024;

Luând în considerare procesele verbale din data de 24.04.2024 și din data de 03.07.2024, precum și avizul din data de 03.07.2024 ale 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.2455/09.06.2024, întocmit de către SC KIDO ADVISORS SRL, pentru terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, în suprafață de 9,31 m², adiacent imobilului situat în Ploiești, strada Bahluiului, nr.14, bloc 150, scara B, ap.44, parter, număr cadastral 150906, Carte Funciară nr. 150906, care constituie Anexa nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Stabilește valoarea redevenței datorate pentru folosința terenului în suprafață de 9,31 m², adiacent imobilului situat în Ploiești, strada Bahluiului, nr.14, bloc 150, scara B, ap.44, parter, la suma de 372,51 lei/an, la nivelul anului 2024.

Art.3 Aprobă încheierea unui contract de suprafață între Municipiul Ploiești și domnul Filimon Virgiliu Rareș pentru folosința terenului în suprafață de 9,31 m², număr cadastral 150906, Carte Funciară nr. 150906, 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 Filimon Virgiliu Rareș va achita Municipiului Ploiești, integral, până la semnarea contractului de suprafață, suma de 982,61 lei, sumă datorată pentru ocuparea fără forme legale în ultimii 3 ani a suprafeței de teren de 9,31 m² adiacentă imobilului situat în Ploiești, strada Bahluiului, nr.14, bloc 150, scara B, ap.44, parter;

c) Domnul Filimon Virgiliu Rareș va achita contravaloarea folosinței suprafeței de teren în sumă de 372,51 lei/an, pe toată durata contractului de suprafață. Suma se va actualiza anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică;

d) 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;

e) Domnul Filimon Virgiliu Rareș are obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului și cele ocazionate cu perfectarea contractului de suprafață;

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

Art.4 Direcția Gestiune 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 Domnul Filimon Virgiliu Rareș prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi , _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General,
Mihaela Lucia CONSTANTIN



Ploiesti, B-dul Bucuresti 20
Tel: 0744.876.888
Email: office@kido.ro
Web: www.kido.ro

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2455/09.06.2024

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

**Teren intravilan in suprafata de 9.31 mp situat in Loc. Ploiesti, Str
Bahluiului nr 14, bloc 150, aferent balconului adiacent apartamentului 44,
jud. Prahova**



PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI

UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI

27.05.2024

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

In acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietatii imobiliare de mai jos:

- Teren intravilan în suprafața de 9.31 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Bahluiului nr 14, bloc 150, aferent balconului adiacent apartamentului 44, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 150906 a loc. Ploiesti, având nr cad 150906.

Observatii: Terenul este aferent balconului adiacent apartamentului nr 44 .

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 Bahluiului. 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 Ploiesti, s-a constatat că piața terenurilor de închiriat se află în fază 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 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 - 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
150906	9.312,95	1.871,31	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
150906	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 = 1.871,31 euro, respectiv 9.312,95 lei

Valoarea redevenței este de 74,85 euro/ an, echivalent a aprox 372,51 lei/an.

la cursul valutar de 4,9767 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 27.05.2024.

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 in stadiul existent la data evaluarii, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale amplasamentului
- Dat fiind scopul evaluării și tipul proprietatii, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin metoda reziduala;
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimata in valuta este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului valutar) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este neaparat liniara;
- Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliara: teren intravilan;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare asa cum se prezinta la data evaluarii;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea estimata nu reprezinta o valoare de asigurare;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele de evaluare, recomandarile și metodologia de lucru promovate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România.

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL



IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI**CERTIFICARE**

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmatiile susținute si prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul 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 confidențiale, 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 amploarea 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. Situatie 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	22
4.8	Analiza parcelarii si dezvoltarii	22
4.9	Reconcilierea valorilor. Opinia 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 9.31 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Bahluiului nr 14, bloc 150, aferent balconului adiacent apartamentului 44, jud. Prahova , inscris in Cartea Funciara nr 150906 a loc. Ploiesti, avand nr cad 150906.

Observatii: Terenul este aferent balconului adiacent apartamentului nr 44 .

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.

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.

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Bahluiului.

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.**

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 amplitudinea investigației

Data la care se aplică opinia asupra valorii este data evaluării de **27.05.2024**.

La baza întocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **27.05.2024**, 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 **27.05.2024** 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. Declarația 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 această 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 - 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

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 s.a.
- Baza de date a evaluatorului
- Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

2.8 Ipoteze 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 că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor

urbanistice si de exploatare/utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport ;

- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsuratori suplimentare ;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
- Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, să aibă argumentat alte opinii și 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 aersire) 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: Terenul este aferent balconului adiacent apartamentului nr 44 .

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.

2.9 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

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

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

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica

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

- Teren intravilan în suprafata de 9.31 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Bahluiului nr 14, bloc 150, aferent balconului adiacent apartamentului 44, jud. Prahova , inscris in Cartea Funciara nr 150906 a loc. Ploiesti, avand nr cad 150906.

Observatii: Terenul este aferent balconului adiacent apartamentului nr 44 .

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.

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 (superficieii), 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.

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Bahluiului.

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.**

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 30437/29.02.2024;
- Hotararea nr 662/22.12.2022 privind inscrierea in domeniul privat al Municipiului Ploiesti a imobilului teren situate in Ploiesti, Str Bahluiului nr 14, bloc 150, adiacent apartamentului nr 44 din blocul 150, scara B, parter
- Plan de amplasament
- Extras de plan cadastral de carte funciara nr 30437/29.02.2024

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 vest, pe Str Bahluiului, in imediata apropiere a Brd, benzinarie OMV, in cartierul 9 Mai- Lamaita.

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, Altex, West Mall, supermarketuri precum Lidl, Carrefour, Profi. Amplasamentul se invecineaza cu blocuri de locuinte.

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

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 aproximativ 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 165-199 euro/mp, in functie de suprafata, deschidere, localizare.

Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare la diferite preturi, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să 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, pietele 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 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 acestora 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 vânzări terenuri în zona analizată sau zone similare ca atractivitate:

Comparabila 1:

Suprafață teren = 540 mp

Localizare

Teren intravilan de vânzare, zona Marasesti, 540 mp

100.000 EUR

ID OFERTA: **MSH4189UQ**

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	540 mp	Categorie:	intravilan
Front stradal:	10.58 m	Construcție pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	126 mp
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

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

Alte informatii

Alte caracteristici: Acces auto, Teren imprejmuit

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

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

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-marasesti-540-mp-msh4189uq>

Comparabila 2:

Prima Pagina · Terenuri intravilan de vanzare in Ploiesti · Teren intravilan de vanzare, zona Parcul Tineretului, 919 mp

Suprafață teren = 919 mp



Teren intravilan de vanzare, zona Parcul Tineretului, 919 mp

165 EUR/mp
PREȚ negociabil

ID OFERTA: **MSH36759D**

Caracteristici

Suprafata teren:	919 mp	Categorie:	Intravilan
Front strada:	19.98 m	Construcție pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	71.43 mp
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

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

Alte informatii

Alte caracteristici: Constructie demolabila, Acces auto, Teren imprejmuit

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

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

Localizare

Google

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-parcul-tineretului-919-mp-msh36759d>

Comparabila 3:

Teren intravilan, zona Marasesti, liber de constructii- oportunitate de in...

Ploiesti, zona Mărășești - Vezi hartă



160.000 €

Rata de la 3.854 Ron/lună Simulează credit

Andreea Tranca
DESTINE IMOBILIARE

0729 222 510
0751 056 690

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copy

inmobiliare.ro
Branzei

Vrei un credit
croit pentru tine?

Profită acum de ocazie

Descriere

Va propunem spre vanzare teren intravilan zona Marasesti.

Terenul are urmatoarele specificatii:

- Intravilan
- 804 mp
- Folosinta terenului - curs constructii
- POT 50%
- COT 1.5
- teren imprejmuit
- fara constructii actuale

Pentru mai multe detalii, va stam la dispozitie.

[citește mai puțin](#)

Specificatii

ID Anunț: XBCG1304C

Actualizat în 19.03.2024

Suprafață teren: 804 mp

Tip teren: teren pentru constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 19.5 m

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitite

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/marasesti/teren-constructii-de-vanzare-XBCG1304C?lista=309605292&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=4224427235>

Grila de calcul

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		100,000	151,635	160,000
Suprafata- m ²	9.31	540	919	804
Pret oferta €/m ²		185	165	199
Ajustare pentru negociere		15%	15%	15%
Valoarea ajustare		28	25	30
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 15%		
Pret ajustat		157	140	169
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		157.4	140.3	169.2
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		157	140	169
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		157	140	169
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de piata	May-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		157	140	169
Localizare	Loc. Ploiesti, Str Bahluiului nr 14, bloc 150, aferent balconului adiacent apartamentului 44, jud. Prahova	Ploiesti- zona Marasesti	Ploiesti- zona Sala Sporturilor	Ploiesti- zona Marasesti
Ajustare		0%	15%	0%
Valoarea ajustare		0.00	21.04	0.00
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilei 2 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	7	11	20	20
procentul laturilor	5.28	0.21	0.43	0.47
Ajustare		15%	10%	10%
Valoarea ajustare		23.61	14.03	16.92
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	9.31	540	919	804
Ajustare		10%	20%	15%
Valoarea ajustare		15.74	28.05	25.37
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	constructie demolabila	liber
Ajustare		3%	3%	0.00%
Valoarea ajustare		4.72	4.21	0
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilelor 1 si 2 , care se vand cu constructii demolabile.		
		da	da	da
Ajustare neta		44	67	42
		28%	48%	25%
ajustare bruta		44.07	67.32	42.29
		23.80%	48.00%	25.00%
Pret ajustat		201	208	211
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	201.00	1,000.32		
Valoare teren	1,871.31	9,312.95		
Curs Euro	4.9767			

4.4 Metoda extractiei

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5 Metoda alocarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6 Metoda reziduala

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

a) valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;

b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate

fi estimat;

c) pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;

d) daca exista autorizatie de construire.

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

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

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
150906	9.312,95	1.871,31	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
150906	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
150906	9.312,95	1.871,31

Valorile nu contin TVA

Valoarea redeventei este de 74,85 euro/ an, echivalent a aprox 372,51 lei/an.

la cursul valutar de 4,9767 RON/EUR, valabil pentru data de referința a evaluării, 27.05.2024.

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 fază 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 influența asupra valorii terenului.

Redevența 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= Redevența anuală

1.871,31 euro/ 25= 74,85 euro/ an

Astfel,

Valoarea redevenței este de 74,85 euro/ an, echivalent a aprox 372,51 lei/an.

Fotografii



Localizare



Localizare



Exterior



Exterior



Exterior



Exterior

Documente

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. 662

privind înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren situat în Ploiești, str. Bahluiului, nr. 14, bloc 150 adiacent apartamentului nr. 44 din blocul 150, scara B, parter

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 708/09.12.2022 al domnilor consilieri Valentin Marcu, Aurelian-Dumitru Tudor, Nicolae-Vlad Frusina, Gheorghe Popa, Costel Andreescu și Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 403/06.12.2022 la Direcția Gestiune Patrimoniu referitor la înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren situat în Ploiești, str. Bahluiului, nr. 14, bloc 150, adiacent apartamentului nr.44 din blocul 150, scara B, parter;

Ținând cont de Raportul de specialitate nr. 2036/14.12.2022 al Direcției Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte;

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 06.12.2022;

Văzând Raportul din data de 23.11.2022 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 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 9,31 m.p., situat în Ploiești, str. Bahluiului, nr.14, bloc 150, adiacent apartamentului nr.44 din blocul 150, 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 celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești astăzi, 22 decembrie 2022

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valentin MARCU**

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

ANEXA NR. 1 LA HCL NR. 662/2022

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1: 200

Nr. cadastral:	Suprafața măsurată:	Adresa imobilului:
	9mp	str. Bănelului nr. 14, bl. 150, Jud. Prahova
Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT):	
	MUN. PLOIESTI	

INVENTAR COORDONATE

Nr. Pol.	Coordonata pe de centru	Longime lauri (m)
	X (m)	Y (m)
1	578574.201	578574.201
2	578574.201	578574.201
3	578574.201	578574.201
4	578574.201	578574.201
5	578574.201	578574.201
6	578574.201	578574.201

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	9	Teren inclus în suprafața de 9.31mp aferent balconului adiacent apartamentului Nr. 14, str. Bănelului nr. 14, bl. 150, Jud. Prahova
Total			

B. Date referitoare la construcții

Coef. iznătr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 9mp

Confirma executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea înlocuirii documentelor cadastrale și corectitudinea scelerii cu realitatea din teren SC EDROM CART SRL Aut. A.M.C.P.I. Clasa II Seria RO-B-J Nr. 1589 VOICU ROMICA Semnat digital de VOICU ROMICA Data: 2022.11.07 14:29:19 +0200	Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral AUTORIZAT VOICU R. ROMICA Categoria B RO-PH-F Nr. 0922 Parafa Semnătura și data, Ștampila SCPI Data: iulie 2021
--	--

Anexa nr.2 la H.C.L. nr. 662/2022

Terenuri ce se înscriu în domeniul privat al municipiului Ploiești

Nr.crt.	Adresă imobil	Destinația imobilului	Suprafața (m.p.)
0	1	3	
	Str. Bahluiului nr.14, bl.150, Ploiești	Teren adiacent apartamentului 44 din blocul 150, scara B, parter	Suprafață = 9,31 m.p.

DIRECTOR EXECUTIV,
Carmen Daniela BUCURDIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,
Amedeo Florin LABÎRCĂȘEF SERVICIUL INVENTARIERE
ȘI EVIDENȚĂ BUNURI
Gabriela MÎNDRUȚIUȘEF SERVICIUL INTABULĂRI BUNURI,
Mădălin NEGOIȚĂÎntocmit: Consilier SIEB - Elena Daniela Dîmă
Consilier SIB - Neguțescu Florentina

Plan de amplasament și delimitare a imobilului			
Scara 1: 200			
Nr. cadastral:	Suprafața măsurată:	Adresa imobilului:	
150906	9mp	str. Bahluiului nr. 14, bl. 150, Jud. Prahova	
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
		MUN. PLOIESTI	

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Co	9	Teren intravilan în suprafață de 9.31mp aferent balconului adiacent apartamentului Mun. Ploiești, str. Bahluiului nr. 14, bl. 150, sc. B, ap. 44, Jud. Prahova
Total		9	

B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului=9mp Suprafața din act=9.31mp	
Conținutul prezentei măsurători la teren, corectitudinea înscrinării documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren	Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral
SC EDROM CART SRL Aut. A.N.C.P.I. Clasa II Seria RO-B-J Nr. 1889 VOICU ROMICA Semnat digital de VOICU ROMICA Data: 2024.02.29 133842 +0200	AUTORIZAT VOICU R. ROMICA Categorie B RO-PH-F Nr. 0222 Parafa Semnătură și data, Ștampila BCPI Mariana Popa
Data: Februarie 2024	

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 150906 / 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	30437
Zona	29
Luna	02
Anul	2024

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 150906 / UAT Ploiești

TEREN intravilan

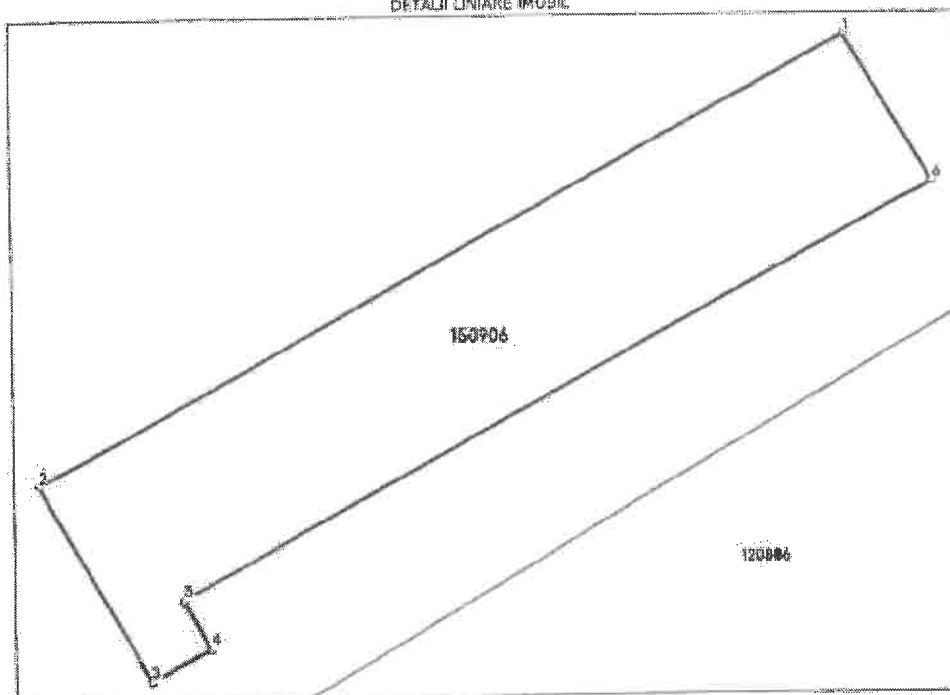
Adresa: Loc. Ploiești, Str. Bahluiului, Nr. 14, Bl. 150, Jud. Prahova

Comuna/Oras/Municipiu: Ploiești

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
150906	9	Teren intravilan în suprafață de 9.31 mp aferent balconului adiacent apartamentului, Mun. Ploiești, str. Bahluiului nr. 14, bl. 150, sc. B, ap. 44, Jud. Prahova.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 150906 / UAT Ploiesti
Incastrare in zona
scara 1:500



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 150906 / UAT Ploiești

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	9			Teren intravilan în suprafață de 9,31 mp aferent balconului adiacent apartamentului, Mun. Ploiești, str. Bahiului nr. 14, bl. 150, sc. B, ap. 44, jud. Prahova.
	TOTAL:		9			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componența construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.01
2	3	1.701
3	4	0.511
4	5	0.419
5	6	6.514
6	1	1.307

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stere 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 29-02-2024
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

MARLENA POPA



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 150906 Ploiești

Nr. Cerere	30437
Ziua	29
Luna	02
Anul	2024



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Bahluiului, Nr. 14, Bl. 150, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	150906	9	Teren neîmprejmuit. Teren intravilan în suprafață de 9.31 mp aferent balconului adiacent apartamentului, Mun. Ploiești, str. Bahluiului nr. 14, bl. 150, sc. B, ap. 44, Jud. Prahova.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
30437 / 29/02/2024	
Act Administrativ nr. 662, din 22/12/2022 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. ANEXA 13 LA REGULAMENT, din 27/02/2024 emis de PFA VOICU ROMICA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 150906 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
150906	9	Teren intravilan in suprafata de 9.31 mp aferent balconului adiacent apartamentului Mun. Ploiesti, str. Bahului nr. 14, bl. 150, sc. B, ap. 44, jud. Prahova.

Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

The diagram illustrates the linear details of the property 150906. It shows a polygonal area with vertices labeled 1, 2, 3, 4, 5, and 6. The area is adjacent to property 120684. The diagram is titled 'DETALII LINIARE IMOBIL'.

Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	9	-	-	-	Teren intravilan in suprafata de 9.31 mp aferent balconului adiacent apartamentului Mun. Ploiesti, str. Bahului nr. 14, bl. 150, sc. B, ap. 44, jud. Prahova.

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment p (m)
1	2	7.01
2	3	1.701
3	4	0.511
4	5	0.419

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

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare cu privire la adresa pay.ro

Format: versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 150906 Comuna/Draș/Municipiul: Ploiești

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
5	6	6.514
6	1	1.307

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

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

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

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

Data soluționării,

06-03-2024

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

Georgeta-Ligia Potâmiche

(parafa și semnătura)

Referent,

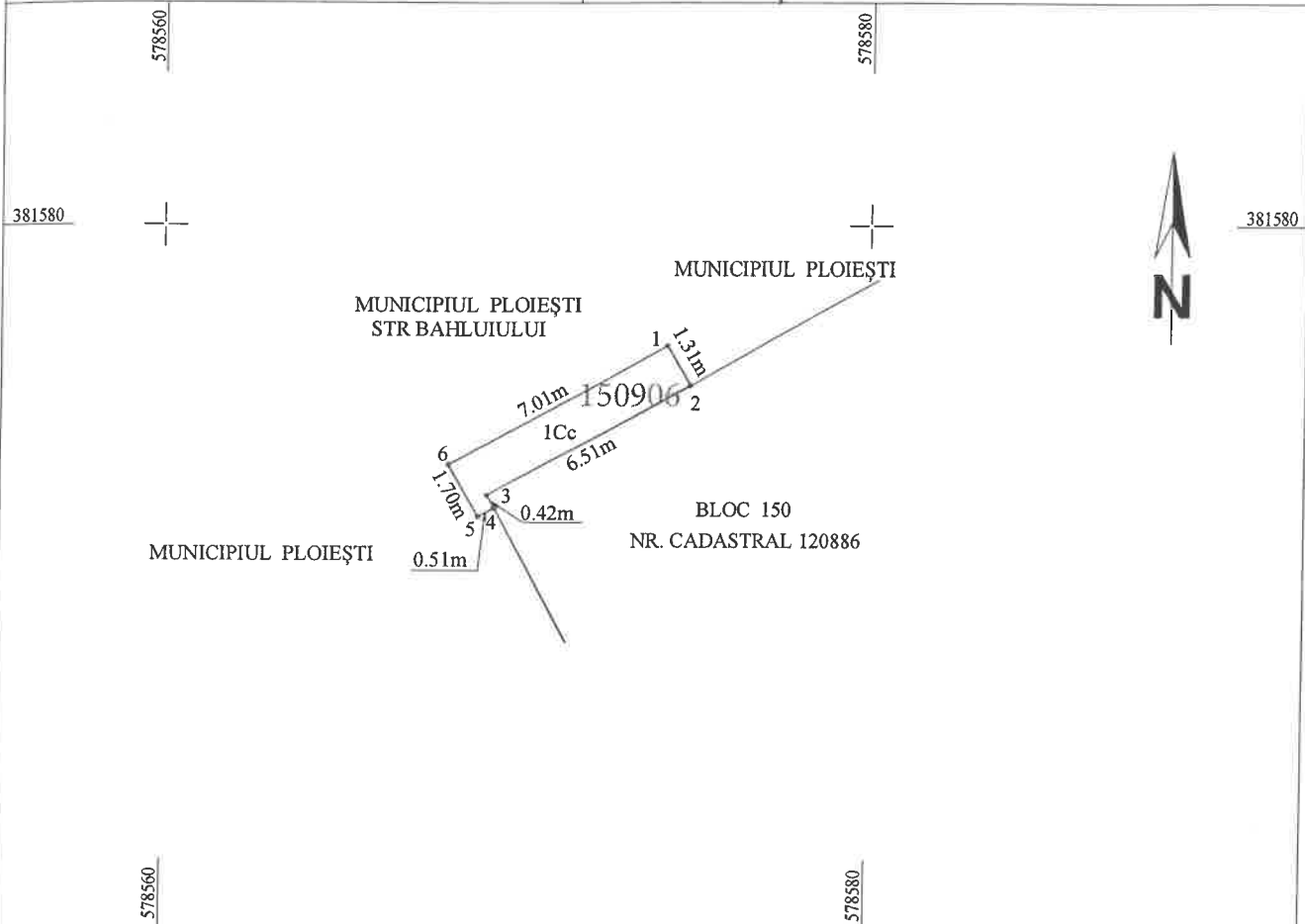
(parafa și semnătura)

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 200

Nr. cadastral:	Suprafața măsurată:	Adresa imobilului:
150906	9mp	str. Bahluiului nr. 14, bl. 150, Jud. Prahova

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	MUN. PLOIEȘTI



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	9	Teren intravilan în suprafață de 9.31mp aferent balconului adiacent apartamentului Mun. Ploiești, str. Bahluiului nr. 14, bl. 150, sc. B, ap. 44, Jud. Prahova
Total		9	

B. Date referitoare la construcții

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

Suprafața totală măsurată a imobilului=9mp

Suprafața din acte=9.31mp

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

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

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

VOICU
ROMICA

Semnat digital de
VOICU ROMICA
Data: 2024.02.29
13:38:42 +02'00'

AUTORIZAT
VOICU R. ROMICĂ
Categoria B
RO-PH-F Nr. 0222

Parafa
Semnătura și data,
Ștampila BCPI
Marlena Popa

Data: Februarie 2024

JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

NR. 358/15.07.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind încheierea unui contract de suprafață de teren de 9,31 m², adiacentă imobilului situat în Ploiești, strada Bahluiului, nr.14, bloc 150, scara B, ap.44, 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.662/22.12.2022, suprafața de teren de 9,31 m², adiacentă imobilului situat în strada Bahluiului, nr.14, bloc 150, scara B, ap.44, parter, aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești.

În conformitate cu contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.3272/11.09.2015, domnul Filimon Virgiliu Rareș deține în proprietate apartamentul situat în Ploiești, strada Bahluiului, nr.14, bloc 150, scara B, ap.44, parter.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.6814/04.04.2024, domnul Filimon Virgiliu Rareș solicită încheierea unei forme contractuale pentru terenul aferent balconului adiacent apartamentului nr.44, din bloc 150, scara B situat pe strada Bahluiului, nr.14 în vederea intrării în legalitate.

Terenul pe care este edificat balconul este înscris în Cartea Funciară nr. 150906, cu nr.cadastral nr. 150906.

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 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.”

În cadrul sesiunii Comisiei nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale, din data de 24.04.2024, solicitarea domnului Filimon Virgiliu Rareș privind încheierea unei forme contractuale pentru suprafața de teren din Ploiești, strada Bahluiului, nr.14, bloc 150, scara B, ap.44, parter a fost avizată favorabil.

Obiectul contractului de suprafață ce va fi încheiat îl va constitui exploatarea terenului în suprafață de 9,31 m², aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, strada Bahluiului, nr.14, bloc 150, scara B, ap.44, parter, pe care se află edificat un balcon.

Urmare deciziei Comisiei nr. 2, în baza Contractului de servicii nr.30185/08.12.2023, a fost lansată comandă către firmă selectată să presteze servicii de evaluare a bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiești, pentru evaluarea terenului situat în Ploiești, strada Bahluiului, nr.14, bloc 150, scara B, ap.44, parter, în vederea stabilirii cuantumului redevenței pentru suprafață.

Conform Raportului de evaluare nr.2455/09.06.2024 transmis de către SC KIDO ADVISORS SRL, pentru terenul în suprafață de 9,31 m², Carte funciară nr. 150906, nr. cadastral 150906, evaluatorul autorizat a propus următoarele valori:

- valoarea redevenței este de 74,85 euro/an, echivalent a aprox. 372,51 lei/an, (la cursul valutar de 4,9767 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 27.05.2024).

Având în vedere cele prezentate, supunem analizei și aprobării Consiliului Local al municipiului Ploiești, proiectul de hotărâre privind încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren de 9,31 m², adiacentă imobilului situat în Ploiești, strada Bahluiului, nr.14, bloc 150, scara B, ap.44, parter.

Consilieri:

Marcu Valentin

Tudor Aurelian-Dumitru

Frusina Nicolae-Vlad

Popa Gheorghe

Andreescu Costel

Vîscan Robert-Ionuț

Ganea Cristian Mihai