

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____

**privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 204 m²,
situat în Ploiești, str. Gheorghe Doja, nr. 225**

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Vîscan Robert-Ionuț, Marcu Valentin, Palaș-Alexandru Paul, Sandu Octavian-Andrei, Popa Gheorghe, Tonsciuc Mihai, Neagu Daniel-Puiu, precum și Raportul de specialitate înregistrat sub numărul _____ la Direcția Gestiune Patrimoniu și la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte sub numărul _____, la proiectul de hotărâre privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 204 m², situat în Ploiești, str. Gheorghe Doja, nr. 225;

Luând act de faptul că terenul în suprafață de 204 m², situat în Ploiești, str. Gheorghe Doja nr. 225, este proprietatea privată a municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 147 din 30.06.2003 privind includerea unor terenuri în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 452 din 26.09.2024, acesta fiind înscris în Cartea Funciară nr.152554, cu nr. cadastral 152554;

Având în vedere solicitarea formulată de doamna Ristache Mariana și domnul Ristache Cornel înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.13329/25.07.2024;

Luând în considerare procesele verbale ale Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale din data de 17.10.2024 și din data de 17.01.2025 precum și avizul din data de 17.01.2025;

Luând în considerare prevederile art.13, alin. 1), art.15, lit. e), art.17 și art.36 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129, alin.(2), lit. c) și alin.(6), lit. b), art.139, art.196, art.297, alin.(1), lit. b), art.303, alin (5), art.306, alin. (1), art.362, alin.(1) și alin.(3), art.315, alin.(2) și alin.(3), art.325, art.326, art.327 și art.354 alin.(1) și (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Însușește raportul de evaluare nr. 2602/09.01.2025 întocmit de către S.C. Kido Advisors S.R.L. pentru terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Gheorghe Doja, nr. 225, în suprafață de 204 m², Cartea Funciară 152554, nr. cadastral 152554, care constituie Anexa nr. 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Stabilește valoarea redevenței pentru terenul în suprafață de 204 m², situat în Ploiești, str. Gheorghe Doja, nr. 225, la suma de 1.728,72 lei/trimestru (actualizată la nivelul anului 2025 cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică).

Art.3 Se aprobă concesionarea către doamna Ristache Mariana și domnul Ristache Cornel a terenului în suprafață de 204 m², situat în Ploiești, str. Gheorghe Doja, nr. 225, Carte Funciară 152554, nr. cadastral 152554, identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului, care constituie Anexa nr.2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea extinderii construcției existente în str. str. Gheorghe Doja, nr. 225, proprietatea doamnei Ristache Mariana și domnului Ristache Cornel, în următoarele condiții:

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

b) doamna Ristache Mariana și domnul Ristache Cornel, vor achita contravaloarea folosinței suprafeței de teren, în sumă de 1.728,72 lei/trimestru, pe toată durata contractului de concesiune. Suma se va actualiza anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul National de Statistică;

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

d) doamna Ristache Mariana și domnul Ristache Cornel au obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului;

e) doamna Ristache Mariana și domnul Ristache Cornel au obligația să solicite emiterea Autorizației de construire pentru extinderea construcției și să înceapă construcția în termen de cel mult 1 an de la data obținerii actului de concesiune a terenului.

f) În cazul nerespectării condițiilor prevăzute la art.3, lit. d), contractul de concesiune 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 doamnei Ristache Mariana și domnului Ristache Cornel prevederile prezentei hotărâri.

Dată în Ploiești, astăzi , _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General,
Mihaela Lucia CONSTANTIN



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

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2602/09.01.2025

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

Teren intravilan in suprafata de 204 mp situat in Loc. Ploiesti, Str Gheorghe Doja nr 225, jud. Prahova



PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI

UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI

05.12.2024

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 204 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Gheorghe Doja nr 225, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 152554 a loc. Ploiesti, având nr cad 152554.

Observatii: Nu sunt.

Conform Legii 50/1991 Concesionarea directă este posibilă doar în anumite condiții, în cazul de față fiind aplicabile prevederile art.15, lit. e „pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.” Precizăm faptul că în cazul încheierii contractului de concesiune directă, concesionarul are obligația, ca pe terenul ce face obiectul contractului, să execute lucrările solicitate (în baza unei Autorizații de Construire).

Lotul de teren are forma dreptunghiulară. Accesul la imobil se face din drum public-Str Garlei, la care are un front stradal de 26.25 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 în vederea stabilirii redevenței anuale a concesiunii - **MUNICIPIUL PLOIESTI (în calitate de utilizator desemnat) în baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.**

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

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

Standardele de evaluare ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

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

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

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
152554	164.483,20	33.048	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
152554	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

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

Astfel:

Valoarea de piață = 33.048 euro, respectiv 164.483,20 lei

Valoarea redevenței este de 1321,92 euro/ an, echivalent a aprox 6.579,33 lei/an.

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

la cursul valutar de 4,9771 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 05.12.2024.

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

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

- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Se consideră că proprietatea s-a construit în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele in vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate in acest sens;
- 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:

- 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 preofesional.
- 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 proprietar sau de clientul acesteia, in legatura cu clientul sau cu proprietatea evaluata vor fi considerate confidentiale, cu exceptia cazului in care sunt date considerate in mod curent publice.
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociatiei 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. Situatia juridica	12
3.2	Descrierea amplasamentului si a constructiilor	12
3.3	Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).	14
4	ANALIZA DATELOR. CONCLUZII	16
4.1	Cea mai buna utilizare (CMBU)	16
4.2	Date privind modul de realizare a evaluarii	16
4.3	Abordarea prin piata	17
4.4	Metoda extractiei	20
4.5	Metoda alocarii	20
4.6	Metoda reziduala	21
4.7	Metoda capitalizarii rentei funciare	21
4.8	Analiza parcelarii si dezvoltarii	21
4.9	Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	21

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare

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

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

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

2.2 Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat **pentru informarea clientului asupra valorii de piata**, in vederea stabilirii redeventei anuale a concesiunii, 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 204 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Gheorghe Doja nr 225, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 152554 a loc. Ploiesti, avand nr cad 152554.

Observatii: Nu sunt.

Conform Legii 50/1991 Concesionarea directă este posibilă doar în anumite condiții, în cazul de față fiind aplicabile prevederile art.15, lit. e „pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.” Precizăm faptul că în cazul încheierii contractului de concesiune directă, concesionarul are obligația, ca pe terenul ce face obiectul contractului, să execute lucrările solicitate (în baza unei Autorizații de Construire).

Lotul de teren are forma dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public-Str Garlei, la care are un front stradal de 26.25 ml.

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

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

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

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

Valoarea estimata se refera la intreaga proprietate descrisa mai sus, asa cum se prezinta la data evaluarii, in

ipotezele si conditiile exprimate in cadrul raportului de evaluare.

2.4 Tipul valorii si moneda raportului

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

Opinia finala a evaluării este prezentata in RON si EUR.

2.5 Data evaluarii si amploarea investigatiei

Data la care se aplica opinia asupra valorii este data evaluarii de **05.12.2024**.

La baza intocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de **05.12.2024**, 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 **05.12.2024** 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 si sursa informatiilor utilizate

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

- Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare puse la dispozitie de catre client;
- Informatii privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de catre client si preluate din actele de proprietate puse la dispozitie de catre client;
- Dimensiuni si suprafete care au condus la identificare conform documentatiilor cadastrale;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori, cumparatori si alti participanti pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- Informatii publice preluate de pe site-uri de internet si publicatii periodice de specialitate s.a.
- Baza de date a evaluatorului
- Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispozitie de către client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si 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 bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este valid și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
- Se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor 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 cumparator, să aibă argumentat alte opinii și pareri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
- Evaluatorul a examinat documentele primite de la client și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale
- A fost parcurs terenul și evaluatorul a căutat eventualele indicii vizibile (trasee de rețele, guri de aerisire) care să indice prezența unor traversări de rețele magistrale de utilități. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții. Evaluatorul nu a observat în cursul inspecției indicii care să conducă la ipoteza existenței unor rețele de utilități care traversează proprietatea evaluată altele decât cele indicate în raport
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale: Nu sunt.

2.9 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

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

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

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica

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

- Teren intravilan în suprafata de 204 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat în Loc. Ploiesti, Str Gheorghe Doja nr 225, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 152554 a loc. Ploiesti, având nr cad 152554.

Observatii: Nu sunt.

Conform Legii 50/1991 Concesionarea directă este posibilă doar în anumite condiții, în cazul de față fiind aplicabile prevederile art.15, lit. e „pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.” Precizăm faptul că în cazul încheierii contractului de concesiune directă, concesionarul are obligația, ca pe terenul ce face obiectul contractului, să execute lucrările solicitate (în baza unei Autorizații de Construire).

Lotul de teren are forma dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public-Str Garlei, la care are un front stradal de 26.25 ml.

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

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

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

Documente de proprietate avute la dispozitie:

- Extras de carte funciara pentru informare cu nr cerere 155145/08.10.2024;
- Extras de plan cadastral de carte funciara
- Hotararea nr 147/30.06.2003
- Hotararea nr 452/26.09.2024
- Plan de amplasament
- Certificate de urbanism nr 999/04.11.2024

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 est, pe Str Gheorghe Doja nr 225, in cartierul Postei- Bucov, in imediata apropiere a magazinelor Lidl si Artsani. Zona in care se afla imobilul este rezidentiala. In zona se afla spatii prestari servicii, spatii comerciale. Amplasamentul se invecineaza cu blocuri de locuinte.

Accesul la imobil se realizeaza din drum asfaltat-Str Garlei, la care are un front stradal de 26.25 ml.

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

Topografia terenului este plana.

Lotul de teren are forma dreptunghiulara.

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

Conform Certificat de urbanism nr 999/04.11.2024:

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti constructii.

Funcțiunea dominantă a zonei este institutii și servicii de interes general, cu funcțiuni complexe, compusa din:

- institutii publice de interes general, cu regim mixt de inaltime, institutii publice aferente zonelor de locuit.

Funcțiuni complementare admise:

- activitati mic productive nepoluante, cai de circulatie pietonala, spatii verzi, scuaruri.

Utilizări permise:

Institutii și servicii publice municipale, servicii financiar-bancare și de asigurari, posta și telecomunicatii (releu infrastructura), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în cladiri specializate; cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, biblioteca/mediateca; activitati asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spatii de receptie, restaurante-catering, cofetarii, cafenele, baruri, comert, expozitii, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spatii acoperite), sali de conferinte, spectacole și cinema de diferite capacitati cu serviciile anexe, locuinte cu partiu special pentru profesiuni liberale, invatamant superior și de formare continua; unitati medicale, amenajari comerciale tip obor.

Utilizări permise cu conditii:

Extinderile și schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare și trafic functiunile invecinate; se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap;

Utilizări interzise:

Orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; constructii provizorii de orice natura; dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura și deteriorand finisajul acestora; statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini; curatatorii chimice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice; orice fel de constructii pe terenurile catalogate ca neconstruibile cu exceptiile celor precizate anterior.

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr. 227/2015-Cod fiscal, modificarile și completarile ulterioare.

Terenul se încadreaza în zona valorica B, conform H.C.L. nr. 553/2011 și H.C.L. nr. 361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

S.U.T.R. N20/2; Is; POT = 50%, CUT= 1.50 - Conf. PUZ

- suprafata teren = 204 mp;

- terenul are acces direct la strada Garlei;



Amplasament evaluat

3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

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

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

Analiza ofertei

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

Oferta de terenuri cu destinatia de terenuri pentru constructii rezidentiale 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 150 - 170 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 prețuri, 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, valoare 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.

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 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 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 asemanările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

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

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

Această abordare a fost aplicată.

Comparabilele folosite sunt următoarele:

Comparabila 1:

Teren intravilan de vânzare, zona Rudului, 516 mp

80.000 EUR
PREȚ negociabil
ID OFERTA: MSH74557C

Caracteristici

Suprafața teren:	516 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	9.92 m	Construcție pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafața construită:	-
Tip teren:	Construcții		

Utilități

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

Alte informații

Alte caracteristici: La sosea, Acces auto

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

Mentiuți: Suprafețele și planurile afișate pe site sunt cu titlu orientativ.
Pot apărea mici diferențe în realitate.

Suprafața teren = 516 mp



Localizare



<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-rudului-516-mp-msh74557c>

Comparabila 2:



Teren intravilan de vanzare, zona Eroilor, 868 mp

150 EUR/mp

ID OFERTA: MSH5980JT



SUNA



CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	868 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	11.55 m	Construcție pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

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

Alte informatii

Detalii zona: Iluminat stradal, Mijloace de transport

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

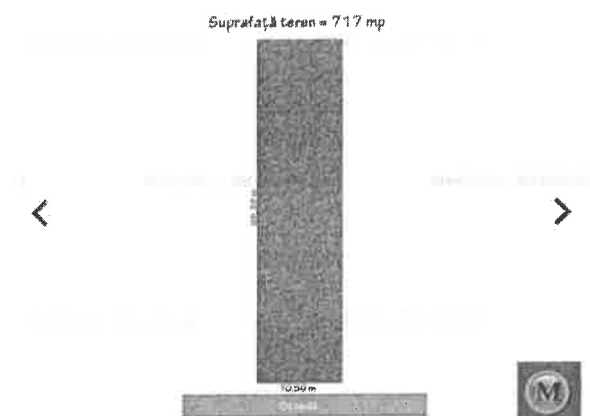
Pot aparea mici diferente in realitate.

Localizare



<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-eroilor-868-mp-msh5980jt>

Comparabila 3:



Suprafata teren = 717 mp

Teren intravilan de vanzare, zona Central, 717 mp

170 EUR/mp

PRET negociabil

ID OFERTA: MSH8996E3



SUNA



CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	717 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	10 m	Construcție pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

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

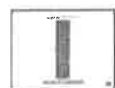
Alte informatii

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

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

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

Pot aparea mici diferente in realitate.



Localizare



Google

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-central-717-mp-msh8996e3>

Grila de calcul este urmatoarea:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		80,000	130,200	121,890
Suprafata- m²	204.00	516	868	717
Pret oferta €/m²		155	150	170
Ajustare pentru negociere		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		16	15	17
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 10%		
Pret ajustat		140	135	153
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		139.5	135.0	153.0
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		140	135	153
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		140	135	153
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de piata	Dec-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		140	135	153
Localizare	Ploiesti, Str Romana nr 225, jud. Prahova	Ploiesti- zona Rudului	Ploiesti- zona Eroilor	Ploiesti- zona centrala
Ajustare		-5%	0%	-15%
Valoarea ajustare		-6.98	0.00	-22.95
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare negativa comparabilelor 1 si 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	comercial	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		5.00%	5.00%	5.00%
Valoarea ajustare		7	7	8
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de utilizare.		

Deschidere	26	10	12	10
procentul laturilor	3.38	0.19	0.15	0.14
Ajustare		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		13.95	13.50	15.30
Explicatie ajustare	Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de deschidere.			
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
Suprafata	204.00	516	868	717
Ajustare		3%	5%	5%
Valoarea ajustare		4.19	6.75	7.65
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/construibil	liber/constructii demolabile	liber/construibil	liber/construibil
Ajustare		3%	0%	0.00%
Valoarea ajustare		4.19	0.00	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
		da	da	da
Ajustare neta		22	27	8
		16%	20%	5%
ajustare bruta		36.28	27.00	53.55
		23.40%	20.00%	35.00%
Pret ajustat		162	162	161
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	162.00	806.29		
Valoare teren	33,048	164,483.20		
Curs Euro	4.9771			

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
152554	164.483,20	33.048	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
152554	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

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

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

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

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

Astfel:

valoare de piata recomandata COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	lei	euro
152554	164.483,20	33.048

Valorile nu contin TVA

Valoarea redeventei este de 1.321,92 euro/ an, echivalent a aprox 6.579,33 lei/an.

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

la cursul valutar de 4,9771 RON/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluării, 05.12.2024.

ANEXA 1: METODOLOGIE PENTRU STABILIREA REDEVENTEI ANUALE A CONCESIUNII:

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

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

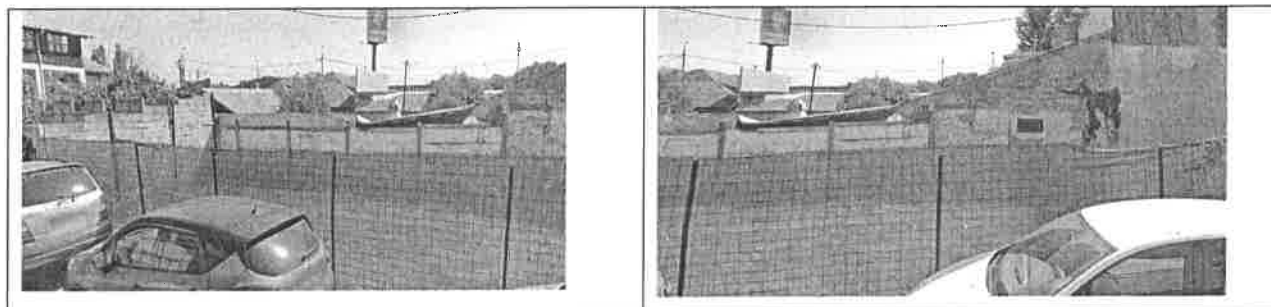
Valoare de piata/ 25 ani= Redeventa anuala

33.048 euro/ 25= 1.321,92 euro/ an

Astfel,

Valoarea redeventei este de 1.321,92 euro/ an, echivalent a aprox 6.579,33 lei/an.

ANEXA 2: Fotografii



ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 307755 din 21-10-2024

Nr. 999 Dn: 04 NOV. 2024

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:
REFLATII PRIVIND CONCESIONAREA DIRECTA CATRE DOAMNA RISTACHE MARIANA SI DOMNUL
RISTACHE CORNEL

Cu privire la cererea adresată de **MUNICIPIUL PLOIESTI**
cu domiciliul/sediu în județul **PRAHOVA**, localitatea **PLOIESTI**
satul _____, sectorul _____, cod postal _____
strada **P-TA EROILOR**, nr. **1A**, bl. _____
sc. _____, et. _____, ap. _____, tel./fax **0244516699**, e-mail _____
înregistrată la nr. **307755** din **21-10-2024**

Pentru imobilul --- teren si/sau constructii --- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul _____, sectorul _____, cod postal: _____
strada _____, nr. _____, bl. _____
sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin _____

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999
 fuze PUG aprobată prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 362/2009
 in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. _____ / _____
 fuze PUZ aprobată prin HCL nr. 179/15.05.2013 privind aprobarea PUZ si SCHIMBARE
FUNCTIUNE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA INSTITUTII SI
SERVICII SI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI nr. str Oborului
nr. 1

în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu nr. cadastral 152554 (teren fara constructii in suprafata de 204 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea privata a municipiului Ploiesti conform Hotarare nr. 452/26.09.2024 si Extras de Carte Funciara pentru Informare eliberat de O.C.P.I Prahova in baza cererii nr. 155145/08.10.2024.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului curti constructii.

Functiunea dominantă a zonei este instituții și servicii de interes general, cu funcțiuni complexe, compusa din:

* instituții publice de interes general, cu regim mixt de înalțime, instituții publice aferente zonelor de locuit.

Funcțiuni complementare admise:

- activități mic productive nepoluante, cu de circulație pietonală, spații verzi, scuaruri.

Utilizări permise:

Înstituiți și servicii publice municipale, servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (rețea infrastructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate; cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă/mădiatice; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante-enterting, cafeterii, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu servicii anexe, locuințe cu parcu special pentru profesioniști liberele, învățământ superior și de formare continuă, unități medicale, amenajări comerciale tip obor.

Asistent: GRIGORAS CARMELA - CONSTANEA, 28-10-2024
 Profesor: ADRIANA RAPORELA - SEP SENSICU

Utilizări permise cu condiții:

Extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu încalce prin poluare și trafic funcțiunile învecinate; se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap;

Utilizări interzise:

Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, construcții provizorii de orice natură; dispunerea de parcauri de afisaj pe planurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; stații de întreținere auto cu capacități de peste 5 mașini; curățatorii chimice; depozitarii de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; orice fel de construcții pe terenurile catalogate ca reconstruibile cu excepțiile celor precizate anterior.

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr. 227/2015-Cod fiscal, modificările și completările ulterioare.

Terenul se încadrează în zona valorică B, conform H.C.L. nr. 553/2011 și H.C.L. nr. 361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

S.U.T.R. N20/2; Ia, POT = 50%, CUT = 1.50 - Conf. PUZ

- suprafața teren = 204 mp;

- terenul are acces direct la strada Garlei;

Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale:

- se vor respecta prevederile R.G.U.

Amplasarea față de drumurile publice:

- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în reglementări ale S.U.T.R.

Amplasarea față de aliniament:

- se vor respecta prevederile R.G.U.

Amplasarea în interiorul parcelei:

- se vor respecta prevederile R.G.U.

- pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și față de limitele laterale și limita posterioară;

- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare;

- retragerea față de limite va respecta condițiile impuse de Codul Civil

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- construcțiile se vor amplasa la o distanță de minim 1 ml față de aliniament, când nu sunt ferestre de ventilație/iluminare și în condițiile Codului Civil, când acestea există și cu respectarea OMS, privind inscripția la solstițiul de iarnă.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- construcțiile propuse se vor amplasa de regulă în regim izolat;

- extinderile construcțiilor existente vor forma cu acestea un tot cu un regim izolat

- construcțiile se vor amplasa față de limitele laterale posterioare și laterale la o distanță de 2 ml

- se acceptă amplasarea construcțiilor față de limita posterioară la o distanță de 1,00 ml cu condiția respectării prevederilor Codului Civil

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișa a celei mai înalte dintre ele;

- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

Circulații și accese

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces cunoscut direct dintr-o circulație publică;

- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Stationarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în porțaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m înălțime;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea

Intinim: GENGHIA GABRIELA - CONSILIER, 26-10-2024
Per (Reviz): ANIARLA TAPOREA - SEF SERVICIU

2

formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietaajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.

Înălțimea maxim admisibilă a construcțiilor

- înălțimea maximă admisibilă va fi 15,00m
- regulul de înălțime va fi maxim $S(D) + P + 2E$

Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

- racordarea burlanelor în canalizarea pluvială este obligatorie să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghettii;

Spații plantate

- spațiile verzi plantate în incintă se vor amenaja în limita a minimum 15,00%;
- se recomandă amenajarea spațiilor de parcare din incintă cu pazele ecologice (dale înierbate)

Împrejmuiri

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1,20 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasa metalică și vor fi dublate de gard viu
- pe limitele laterale și posterioră gardurile vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE:

Documentația urbanistică PUZ și RLU a localității este valabilă până la aprobarea documentației noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiești, conform HCL nr. 382/24.11.2009.

Orice modificare a reglementărilor urbanistice de mai sus se poate realiza doar în conformitate cu prevederile art. 32 din Legea nr. 350/06.07.2001, modificată și actualizată prin O.U.G nr. 179/05.05.2013.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

ALTRE SCOPURI - RELATII SI INFORMATII -

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru a verifica dacă proiectul este în concordanță cu planurile de mediu și să decidă, după caz, modificarea/reținutarea proiectului în vederea realizării investiției în conformitate cu impactul asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acestui certificat de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrativă publică competentă.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acestui certificat de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, canalizării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea emiterii în scris a avizului și stabilirii necesității evaluării efectelor acestuia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

<p>In situatia in care autoritatea competente pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.</p>
<p>In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.</p>

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE VA FI INSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);
- c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz:
- ☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.
- d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:
- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apa | <input type="checkbox"/> gaze naturale | Alte avize/acorduri
<input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> telefoniizare | |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica | <input type="checkbox"/> salubritate | |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termica | <input type="checkbox"/> transport urban | |
- d.2) avize si acorduri privind:
- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protectie civila | <input checked="" type="checkbox"/> sanatatea populatiei |
|--|---|--|
- d.3) avizele / acordurile specifice ale administratiei publice centrale si / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;
- d.4) Studii de specialitate
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);
- nu este cazul
- f) dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitecților din Romania (nu este cazul);
- g) documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
MIHAI-LAURENTIU POLITEANU
L.N.



SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RABUNA

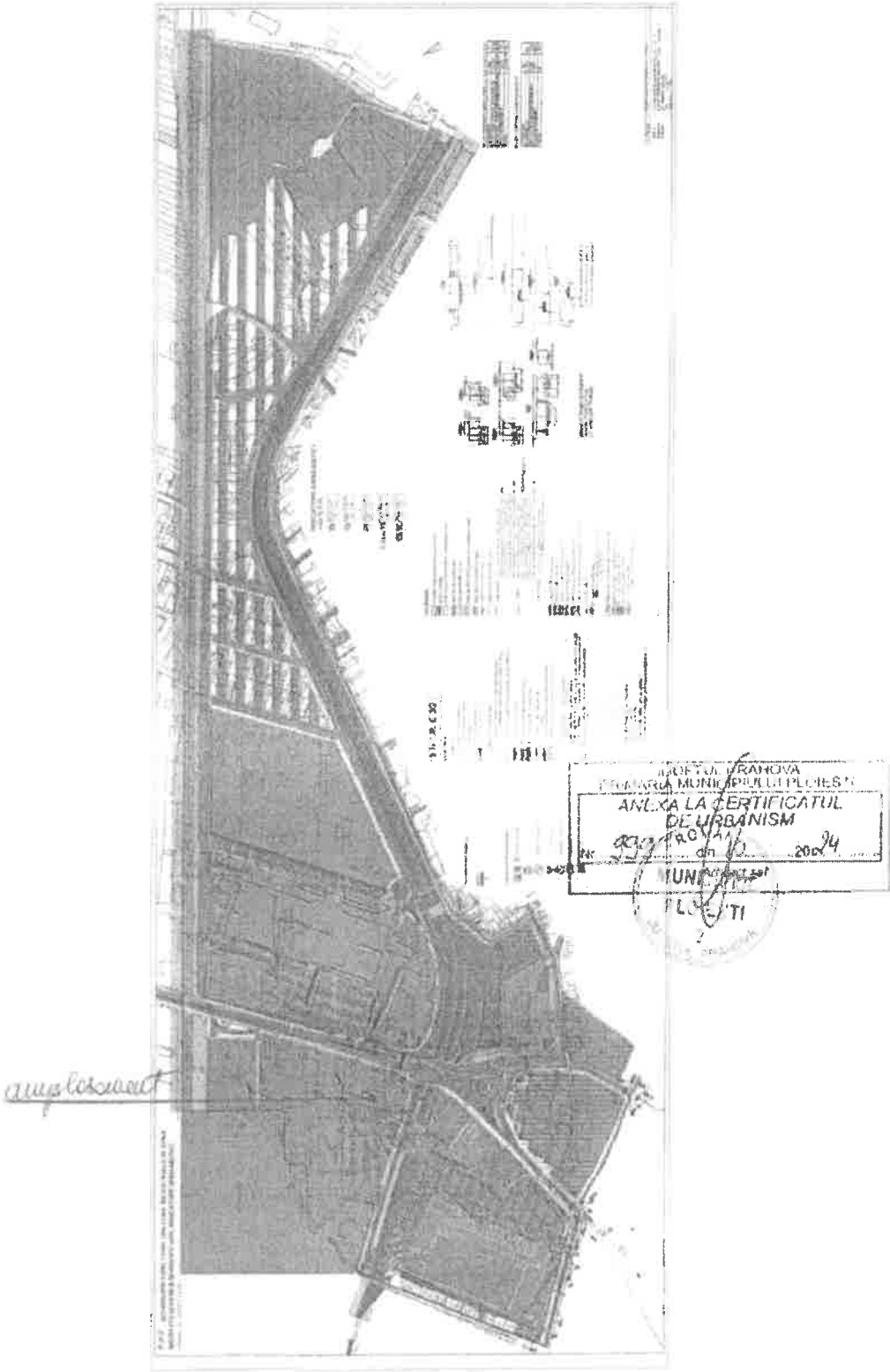
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
COCA ELENA PATRASCU

Achitati taxa de lei, conform chitanței nr. din
SCUTIT CONFORM ART. 476 COD FISCAL

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poșta la data de

[Signature] 28.10.2024

Amplasament: DRAGUȘ GABRIELA - CONSILIER 28.10.2024
Verificat: MIHAELA TAPONEA - SEF SERVICIU



31



Incheiere Nr. 155145 / 08-10-2024



ANCP
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești
Dosarul nr. 155145 / 08-10-2024

INCHEIERE Nr. 155145

Registrator: ILEANA MIHAELA VASILE

Asistent: OANA RALUCA STAFIE DUMITRACHE

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL PLOIESTI privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.452/26-09-2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 152554
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE (domeniul privat) mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL PLOIESTI, sub B.1 din cartea funciara 152554 UAT Ploiesti;

Prezenta se va comunica partilor:

MUNICIPIUL PLOIESTI
ANGHELACHE GHEORGHE LAURENTIU

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

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
16-10-2024	ILEANA MIHAELA VASILE	OANA RALUCA STAFIE DUMITRACHE

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, in conformitate cu art. 28^1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția săvârșirii prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 152554 Ploiești

Nr. cerere	155145
Ziua	08
Luna	10
Anul	2024

Cod verificare
100180163595

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. GHEORGHE DOJA, Nr. 225, Jud. Prahova

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	152554	204	(Teren împrejmuit)

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierți privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
155145 / 08/10/2024	
Act Administrativ nr. 452, din 26/09/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;	
A1 Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855.	

C. Partea III. SARCINI

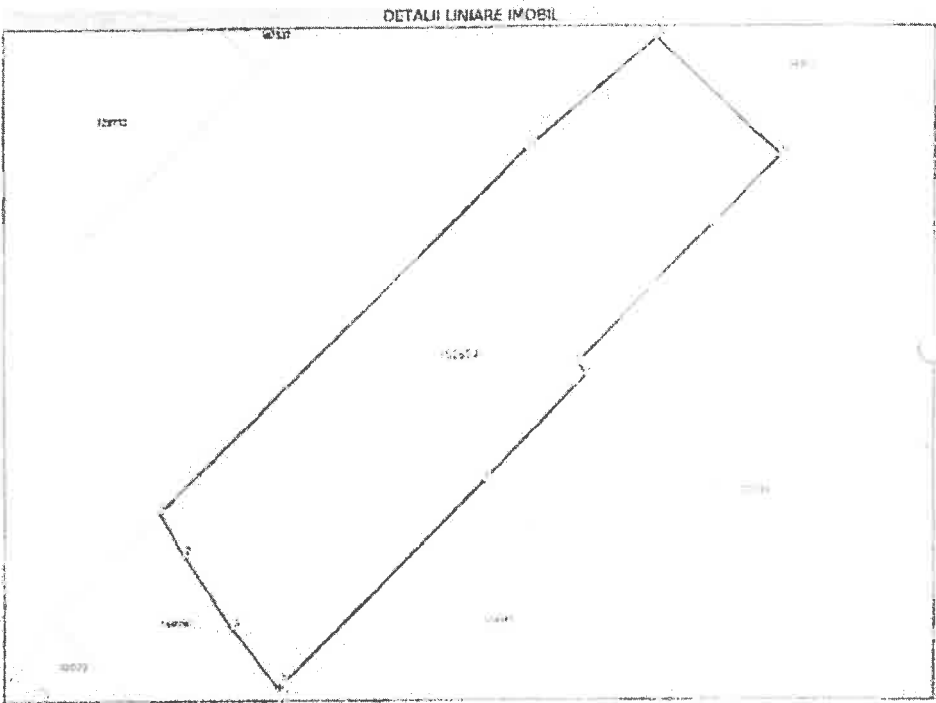
Inscrierți privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciara Nr. 152554 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
152554	204	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	culti constructii	DA	204	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	1.892
2	3	3.304
3	4	2.933
4	5	0.223
5	6	10.99
6	7	5.642

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	0.56
8	9	3.86
9	10	3.336
10	11	3.047
11	12	6.481
12	13	6.519
13	1	19.728

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

Prezentul extras de carte funciארă este valabil la autentificarea de către notariul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum  i pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in condițiile legii.

Referent.

(parața și semnătura)

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 152554 / UAT Ploiești

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

P. OIEȘ 14, Str. Unirii nr. 2, Cod postal 100043, Tel: (0244) 51 95 69, Fax: (0244) 59 22 95

Nr. cerere	155143
Ziua	08
Luna	10
Anul	2024

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 152554 / UAT Ploiești

TEREN Intravilan

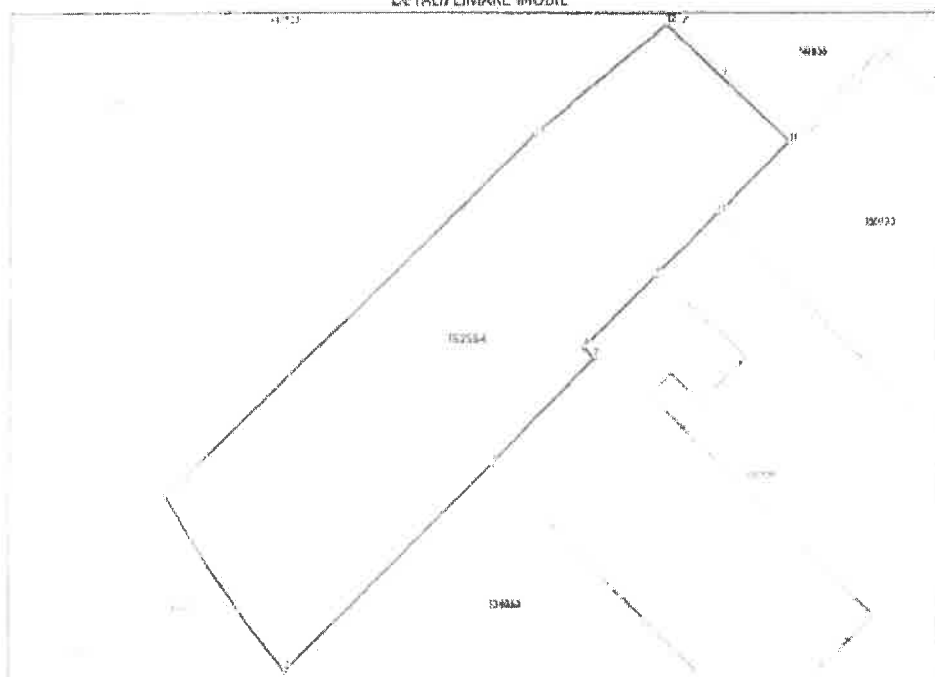
Adresa: Loc. Ploiești, Str. GHEORGHE DOJA, Nr. 225, Jud. Prahova

Comuna/Oraș/Municipiul: Ploiești

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
152554	204	

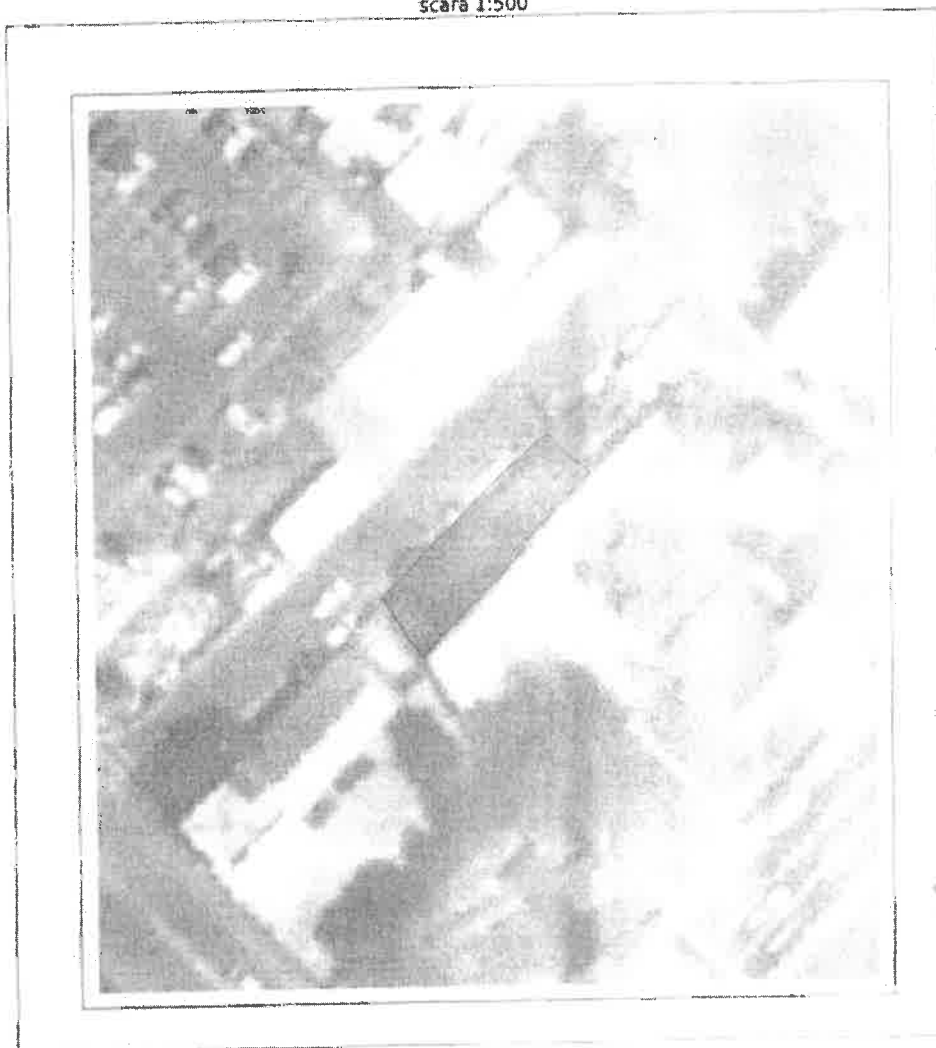
Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciara, imobil nr. cadastral 152554 / UAT Ploie.

Incadrare in zona
scara 1:500



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 152554 / UAT Ploiești

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra-urban	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Observații / Referințe
1	teren construit	DA	204			
	TOTAL:		204			

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 r (m)
1	2	1.892
2	3	3.304
3	4	2.933
4	5	0.223
5	6	10.99
6	7	5.642
7	8	0.66
8	9	3.86
9	10	3.336
10	11	3.847
11	12	6.481
12	13	6.519
13	1	19.726

** 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 informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 08-10-2024
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/inspector de specialitate,

STEFAN CHIRICU

ANCEL	Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA	Nr cerere 155145
	Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești	Zisă 08
	Adresa: PLOIESTI, Str. Unirii nr. 2, Cod postal 100043, Tel: (0244) 51 95 69, Fax: (0244) 59 22 95	Luna 10
		Anul 2024

REFERAT DE ADMITERE

(Prima înregistrare imobil)

Domnului/Domnei **MUNICIPIUL PLOIESTI**
Domiciliul Loc. Ploiești, Piața EROILOR, Nr. 1A, Jud. Prahova

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **155145** din data **08-10-2024**, vă informăm:

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

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

1) **152554**, Loc. Ploiești, Str GHEORGHE DOJA, Nr. 225, Jud. Prahova, UAT Ploiești, , în suprafață măsurată de 204 mp și suprafață din acte 204 mp.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 08-10-2024.

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

Inspector
STEFAN CHIRICU

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Sc. 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
147	204	Mun. PLOIESTI, Str. GHEORGHE DOJA Nr.225 - INTRAVILAN
Căminul Funciar nr.		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		MLN. PLOIESTI

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cs	204	Materializat cu gard din metal pe latura de N, gard din beton pe latura de E, gard din beton și construcții pe talon pe latura de S, gard din metal pe latura de V
Total		204	

B. Date referitoare la construcții

Cod.	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 204mp

<p>Deținător: Ing. Boghelache Mih. Lucretiu</p> <p>CERTIFICAT DE AUTORIZARE</p> <p>seria RO-GI-MF Nr. 0216, categoria B</p> <p>Confirm executarea măsurătorilor la teren,</p> <p>corectitudinea informațiilor documentelor cadastrale și</p> <p>corectitudinea acestora cu realitatea din teren</p> <p style="text-align: right;">Semnătura și stampila</p> <p style="text-align: right;">Data: 08.2024</p> <p style="text-align: right;">Stampila OCPI</p>	<p style="text-align: center;">Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral.</p> <p style="text-align: center;">Semnătura și stampila</p> <p style="text-align: center;">Data: _____</p> <p style="text-align: right;">Stampila OCPI</p>
--	---

HOTARAREA Nr. 147**privind includerea unor terenuri in*****Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti***

Consiliul Local al municipiului Ploiesti:

vazand Expunerea de motive a primarului municipiului Ploiesti si Raportul de specialitate al Administratiei Domeniului Public si Privat, Serviciul Urmarire si Evidenta Patrimoniu, prin care se propune includerea unor terenuri in *Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti*;

in temeiul prevederilor Legii nr. 18/1991, Legea fondului funciar, republicata si al Legii nr.54/1998, privind circulatia juridica a terenurilor;

avand in vedere Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;

in baza Legii nr. 215/2001 privind administratia publica locala,

HOTARASTE:

- Art. 1** Constata ca terenurile identificate in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, apartin domeniului privat al municipiului Ploiesti si se vor inscrie ca atare in *Inventarul bunurilor care apartin domeniului privat al municipiului Ploiesti*.
- Art. 2** Se insarcineaza Administratia Domeniului Public si Privat si Oficiul Public Proiect Ploiesti cu inscrierea in Registrul de Carte Funciara a terenurilor identificate in anexa la prezenta hotărâre.
- Art. 3** Directia Administratie Publica, Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 30 iunie 2003

Presedinte de sedinta,
Augustin MituContrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu*Anexa***Terenuri ce urmeaza sa fie incluse in*****Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti***

1. Str. General Ion Dragalina nr. 16 – suprafata de 1930 mp.
2. Piata Victoriei nr. 11, Bl. CC Sud – suprafata de 14,62 mp.
3. Str. Neagoe Basarab nr. 4 – suprafata de 275 mp.
4. Str. Depoului nr. 4 – suprafata de 334,37 mp.
5. Str. Gh.Gr.Cantacuzino nr. 57 – suprafata de 1595,5 mp.
6. Str. Vlad Tepes nr. 21 – suprafata de 2690,30 mp.
7. Str. Marasesti nr. 92 – suprafata de 316 mp.
8. Str. Gh.Doja nr. 225 – suprafata de 1513 mp.
9. Str. Apelor nr. 1 – suprafata de 810 mp.
10. Str. Micsunelelor nr. 25, lot 3 – suprafata de 286 mp.

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

HOTĂRÂREA NR. 452

privind modificarea poziției nr. 8 din Anexa la Hotărârea nr. 147/30.06.2003 a Consiliului Local al municipiului Ploiești privind includerea unor terenuri în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești*

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 519/26.09.2024 al domnilor consilieri locali Aurelian-Dumitru Tudor și Gheorghe Popa și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 334/26.09.2024 la Direcția Gestionare Patrimoniu și la Direcția Administrație Publică, Juridic – Contencios, Achiziții Publice, Contracte sub nr.1367/26.09.2024, privind modificarea poziției nr. 8 din Anexa la Hotărârea nr.147/30.06.2003 a Consiliului Local al municipiului Ploiești privind includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești*;

În conformitate cu Avizul din data de 25.09.2024 al Comisiei nr. 2 – valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale;

Având în vedere Procesul Verbal din data de 10.09.2024 al Comisiei speciale de inventariere având ca atribuții întocmirea și actualizarea „Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al municipiului Ploiești” desemnată prin Dispoziția nr. 971/11.03.2020 a Primarului municipiului Ploiești, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 28, alin. (5), din Legea nr. 7/1996, a Cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (1) și alin. (2), lit. c), alin. (6) lit.b), art. 139, art. 196, alin. (1), lit. a) și art. 354 ale Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă modificarea poziției nr. 8 din Anexa la Hotărârea nr.147/30.06.2003 a Consiliului Local al municipiului Ploiești, în sensul că suprafața terenului situat în municipiul Ploiești, str. Gheorghe Doja, nr. 225, județul Prahova, este de 204 mp. conform anexei nr. 1 la prezenta.

Art. 2 Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 147/30.06.2003 rămân neschimbate.

Art. 3 Direcția Gestionare Patrimoniu din cadrul municipiului Ploiești va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 4 Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești astăzi, 26 septembrie 2024

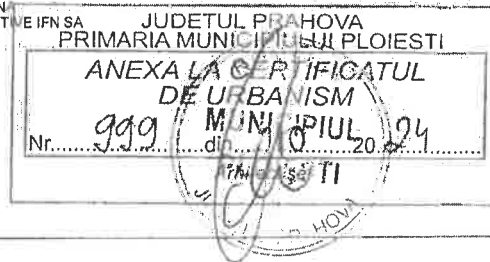
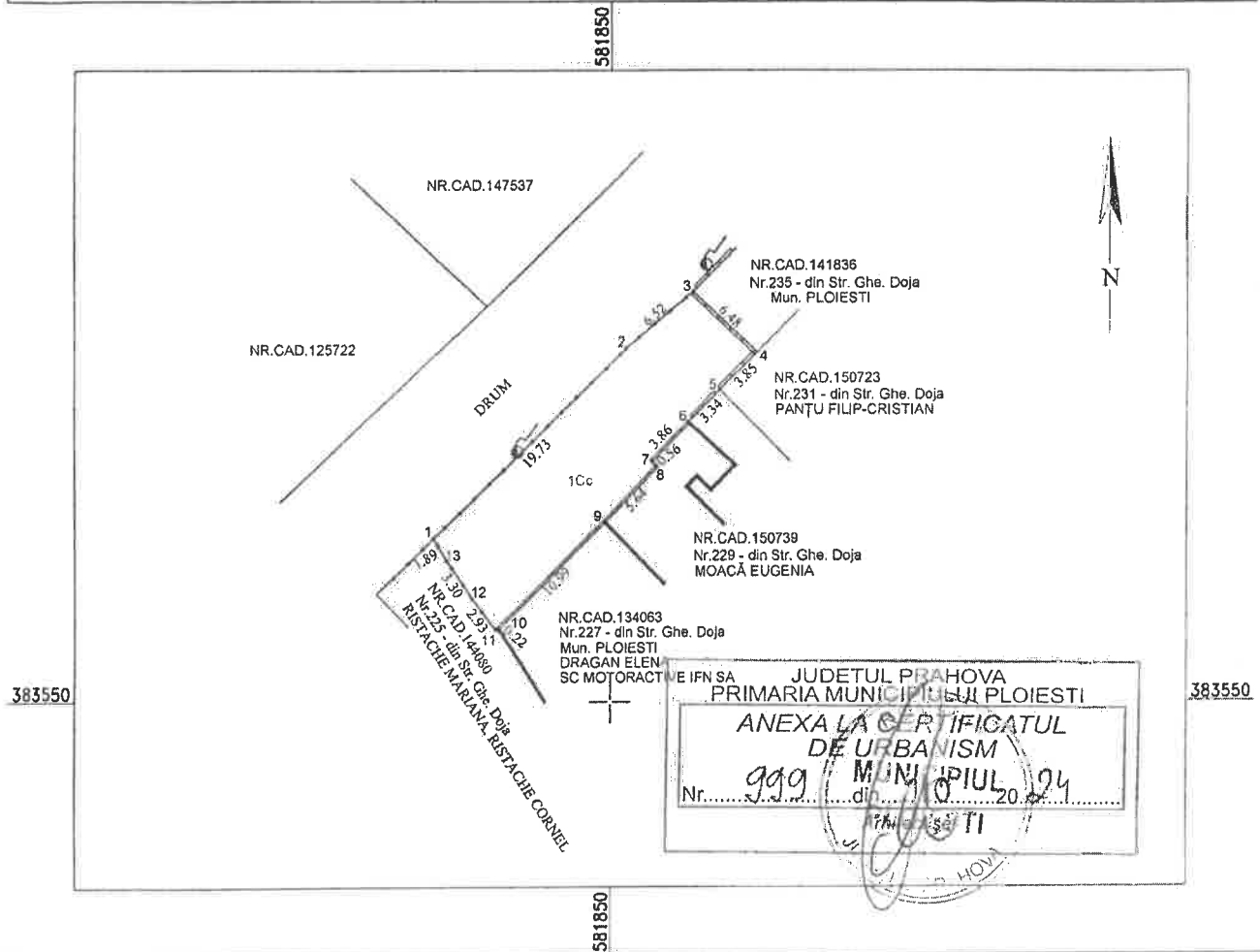
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Radu-Alexandru SIMIONESCU

Contrasemnează:
SECRETAR GENERAL,
Mihaela-Lucia CONSTANTIN

43

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Sc. 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
152554	204	Mun. PLOIESTI, Str. GHEORGHE DOJA Nr.225 - INTRAVILAN
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		MUN. PLOIESTI



A.Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	204	Materializat cu gard din metal pe latura de N, gard din beton pe latura de E, gard din beton si constructii pe calcan pe latura de S, gard din metal pe latura de V
Total		204	

B.Date referitoare la constructii

Cod.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 204mp

Executant: Ing. Anghelache Ghe. Laurentiu
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
seria RO-PH-F Nr. 0216, categoria B
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acestora cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila

Data: 08.2024

Gheorghe-Laurentiu
AnghelacheSemnatura si stampila
Data: 2024.07.04 14:18:38 +0100

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata
si atribuirea numarului cadastral.

Semnatura si stampila

Data: _____

Chiriac Stefan

Stampila OCPI

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

NR. 38/23.01.2025

REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind concesionarea directă a terenului
în suprafață de 204 m², situat în Ploiești, str. Gheorghe Doja, nr. 225**

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

Terenul în suprafață de 204 m², situat în Ploiești, str. Gheorghe Doja nr. 225, este proprietatea privată a municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 147 din 30.06.2003 privind includerea unor terenuri în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 452 din 26.09.2024, acesta fiind înscris în Cartea Funciară nr.152554, cu nr. cadastral 152554.

Terenul înscris în Cartea Funciară nr.144080, cu nr. cadastral 144080 situat în Ploiești, str. Gheorghe Doja nr. 225, învecinat proprietății private a municipiului Ploiești menționate mai sus, împreună cu clădirile C1 (nr. cad. 144080-C1) și C2 (nr. cad. 144080-C2) aflate pe acest teren, sunt proprietatea doamnei Ristache Mariana și domnului Ristache Cornel așa cum reiese din extrasul de carte funciară emis în data de 15.01.2025.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 13329/25.07.2024 doamna Ristache Mariana și domnul Ristache Cornel în calitate de proprietari al imobilului situat în Ploiești, str. Gheorghe Doja, nr. 225, solicită concesionarea directă a terenului (învecinat) în suprafață de 204 m² situat în Ploiești, str. Gheorghe Doja, nr. 225, ce aparține Municipiului Ploiești.

Concesionarea pentru extinderea construcțiilor existente pe terenurile alăturate ce aparțin domeniului privat al localității este posibilă în condițiile art. 15, litera e), din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În cadrul ședinței Comisiei nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale, din data de 17.10.2024, solicitarea nr. 13329 din 25.07.2024 formulată de doamna Ristache Mariana și domnul Ristache Cornel a fost analizată și avizată favorabil.

Conform Raportului de evaluare 2602 din 09.01.2025 întocmit de către S.C. KIDO ADVISORS S.R.L. pentru terenul în suprafață de 204 m² situat în Ploiești, str. Gheorghe Doja, nr. 225, evaluatorul autorizat a concluzionat că la data de 05.12.2024 valoarea redevenței este de 1.321,92 euro/an, echivalent a aprox. 6.579,33 lei/an, respectiv 1.644,83 lei/trimestru.

La nivelul anului 2025 valoarea redevenței actualizată cu indicii de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică este 1.728,72 lei/trimestru.

Față de cele expuse supunem spre aprobare, în regim de urgență, în prima ședință ordinară a Consiliului Local al Municipiului Ploiești, proiectul de hotărâre privind concesionarea directă a terenului în suprafața de 204 m² situat în Ploiești, str. Gheorghe Doja, nr. 225.

Consilieri:

Vîscan Robert-Ion

Marcu Va

Palaș-Alexandru Paul

Sandu Octavian-Andrei

Popa Gheorghe

Tonsciuc Mihai

Neagu Dan