



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 2569/05.12.2024

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

Teren intravilan in suprafata de 6.03 mp situat in Loc. Ploiesti, Str Cameliei nr 11A, bloc 60, parter, apartament 1, jud. Prahova



PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI

UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI

06.11.2024

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 6.03 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Camelliei nr 11A, bloc 60, parter, apartament 1, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 151665 a loc. Ploiesti, având nr cad 151665.

Observatii: Evaluatorul nu a avut la dispoziție un Certificat de urbanism pentru informare. Evaluarea se realizează în ipoteza terenului neafectat de restricții de construire.

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 Camelliei, la care are un front stradal de 5.73 ml.

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

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piață în vederea stabilirii redevenței anuale 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

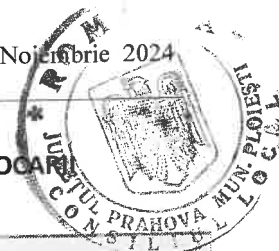
SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

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 ALOCARI	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
151665	5.130,39	1.031,13	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
151665	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

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 evaluării si caracteristicile proprietatii imobiliare, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma **abordarii prin piata**.

Astfel:

Valoarea de piata = 1.031,13 euro, respectiv 5.130,39 lei

Valoarea redeventei este de 41,25 euro/ an, echivalent a aprox 205,24 lei/an.

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

la cursul valutar de 4,9755 RON/EUR, valabil pentru data de referința a evaluării, 06.11.2024.

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 evaluării, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale amplasamentului
- Dat fiind scopul evaluării si tipul proprietatii, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piata, bazandu-se pe informatii de piata;
- 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 în vigoare, urmărirea fiind de organisme autorizate în acest sens;

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

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

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL



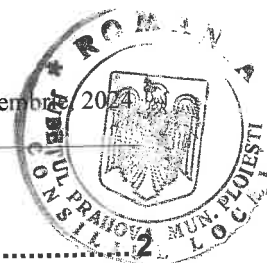
IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI
CERTIFICARE

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmatiile susținute si prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părținitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Toate informatiile furnizate de 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	7
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	7
2.1	Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare	7
2.2	Scopul evaluarii	7
2.3	Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate	7
2.4	Tipul valorii si moneda raportului	8
2.5	Data evaluarii si amplexarea investigatiei	8
2.6	Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	8
2.7	Natura si sursa informatiilor utilizate	9
2.8	Ipoteze si Ipoteze speciale	9
2.8.1	Ipoteze.....	9
2.9	Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare	11
3	PREZENTAREA DATELOR	12
3.1	Identificarea proprietatii. Situatiia juridica	12
3.2	Descrierea amplasamentului si a constructiilor	12
3.3	Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).	14
4	ANALIZA DATELOR. CONCLUZII.....	15
4.1	Cea mai buna utilizare (CMBU)	15
4.2	Date privind modul de realizare a evaluarii	15
4.3	Abordarea prin piata	16
4.4	Metoda extractiei	19
4.5	Metoda alocarii	19
4.6	Metoda reziduala	20
4.7	Metoda capitalizarii rentei funciare	20
4.8	Analiza parcelarii si dezvoltarii	20
4.9	Reconcilierea valorilor. Opiniia evaluatorului.	20
		6



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 6.03 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Cameliei nr 11A, bloc 60, parter, apartament 1, jud. Prahova, in scris in Cartea Funciara nr 151665 a loc. Ploiesti, avand nr cad 151665.

Observatii: Evaluatorul nu a avut la dispozitie un Certificat de urbanism pentru informare. Evaluarea se realizeaza in ipoteza terenului neafectat de restrictii de construire.

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 Cameliei, la care are un front stradal de 5.73 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 **06.11.2024**.

La baza intocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de **06.11.2024**, data la care sunt disponibile datele si informatiile la care se considera valabile ipotezele luate in 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 in data de **06.11.2024** 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. Declaraarea conformitatii evaluarii cu SEV

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare, editia 2020.
Conform acestora, **valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluarii, 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:

- 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 vânzători, 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 si Ipoteze speciale

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

2.8.1 Ipoteze

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



ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsuratori suplimentare;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
- Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial 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 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.

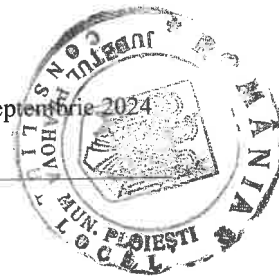
Ipoteze speciale: Evaluatorul nu a avut la dispoziție un Certificat de urbanism pentru informare. Evaluarea se realizează în ipoteza terenului neafectat de restricții de construire.



2.9 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicitatii fara acordul scris in prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele mentionate, atrage după 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 6.03 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Cameliei nr 11A, bloc 60, parter, apartament 1, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 151665 a loc. Ploiesti, avand nr cad 151665.

Observatii: Evaluatorul nu a avut la dispozitie un Certificat de urbanism pentru informare. Evaluarea se realizeaza in ipoteza terenului neafectat de restrictii de construire.

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 Cameliei, la care are un front stradal de 5.73 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 și marketabil, aparținând **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, așa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Documente de proprietate avute la dispozitie:

- Extras de carte funciara pentru informare cu nr cerere 101907/09.07.2024;
- Hotararea nr 211/29.05.2024
- Referat de admitere
- Extras de plan cadastral
- Plan de amplasament.

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

3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Ploiesti, judetul Prahova, in zona de nord, pe Str Cameliei.

Zona in care se afla imobilul este rezidentiala. In zona se afla atat blocuri de locuinte.

Amplasamentul se invecineaza cu blocuri de locuinte.



Accesul la imobil se realizeaza din drum asfaltat-Str. Cameliei, la care are un front stradal de 5.23 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.



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, in 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 185 - 200 euro/mp, in functie de suprafata, deschidere, localizare.

Analiza cererii

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

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

In zona analizata cererea de terenuri vine din partea persoanelor fizice care doresc constructia unei locuinte. In general cererea de terenuri in zona este medie cu tendinta de usoara crestere etc.

Echilibrul pietei

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



4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

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

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

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii

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

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

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

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

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



4.3 Abordarea prin piata

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect. In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea.

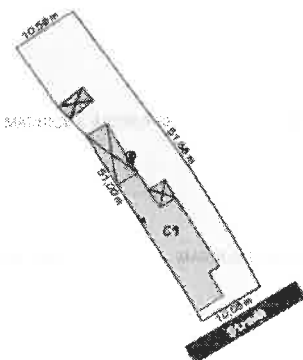
Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/ tipul acesteia.

Aceasta abordare a fost aplicata.

Comparabilele folosite sunt urmatoarele:

Comparabila 1:

Suprafata teren = 540 mp



Teren intravilan de vanzare, 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	Constructie 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

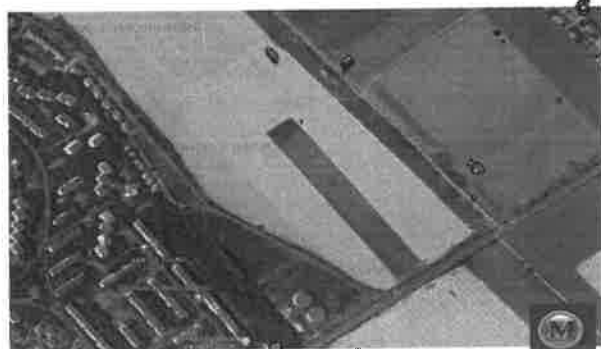
Mențiuni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.
Pot aparea mici diferente in realitate.

Localizare

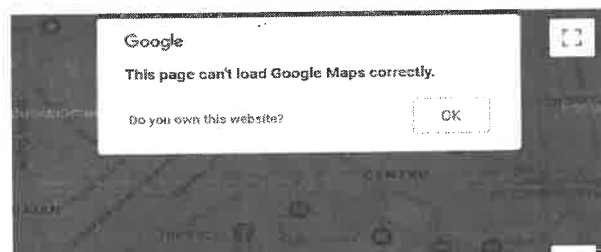
Google

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

Comparabila 2:



Localizare



Teren intravilan de vanzare, zona Albert, 818 mp

200 EUR/mp

ID OFERTA: MSH3335VM

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	818 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	33.33 m	Construcție pe teren:	-
Nr. fronturi:	2	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Construcții		

Descriere

Oportunitate de investitie - teren intravilan de vanzare in zona de mare interes din Ploiesti!

Teren intravilan in Albert in suprafata de aprox 800 mp.

Terenul prezinta potential mare de dezvoltare, fiind situat in proximitatea cartierelor rezidentiale, spatilor comerciale si de servicii, mijloacelor de transport in comun.

Suprafata de teren se poate extinde pana la 3400 mp.

Terenul beneficiaza de toate utilitatile: apa, curent, gaze, inclusiv canalizare.

Utilitati

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

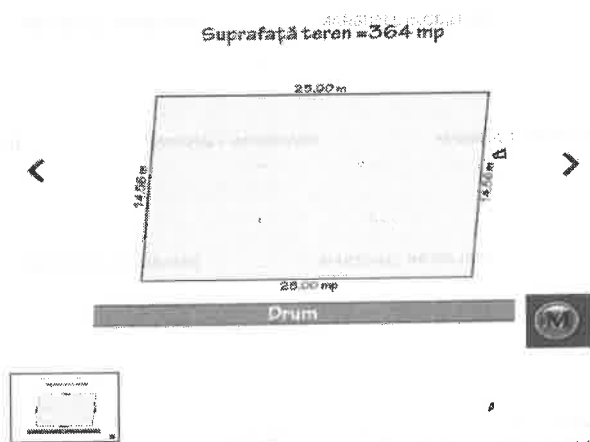
Alte informatii

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

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

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-albert-818-mp-msh3335vm>

Comparabila 3:



Localizare



Teren intravilan de vanzare, zona Exterior Nord, 364 mp

200 EUR/mp

ID OFERTA: MSH6488NG

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	364 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	25 m	Construcție pe teren:	-
Nr. fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Construcții		

Utilitati

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

Alte informatii

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

Detalii zona: Strazi asfaltate, Iluminat stradal

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

Pot aparea mici diferente in realitate

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-exterior-nord-364-mp-msh6488ng>

Grila de calcul este urmatoarea:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		100,000	163,600	172,800
Suprafata- m ²	6.03	540	818	364
Pret oferta €/m ²		185	200	200
Ajustare pentru negociere		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		19	20	20
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 10%		
Pret ajustat		167	180	180
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		166.7	180.0	180.0
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		167	180	180
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		167	180	180
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de piata	Nov-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		167	180	180
Localizare	Loc. Ploiesti, Str. Cameliei nr 11A, bloc 60, parter, apartament 1, jud. Prahova	Ploiesti- zona Marasesti	Ploiesti- zona Albert	Ploiesti- zona Exterior Nord
Ajustare		-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustare		-25.00	-27.00	-27.00
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare negativa comparabilelor pentru diferenta de localizare.		
Acces/ Vizibilitate	bun/buna	bun/buna	bun/buna	bun/buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Utilizare	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	6	11	33	25
procentul laturilor	5.44	0.21	1.36	1.72
Ajustare		10%	7%	5%
Valoarea ajustare		16.67	12.60	9.00
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de deschidere/procentul laturilor.		



Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Retea de gaze	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m²		0	0	0
Retea de apa	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m²		0	0	0
Retea electrica	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m²		0	0	0
Retea de canalizare	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m²		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Suprafata	6.03	540	818	364
Ajustare		5%	7%	5%
Valoarea ajustare		8.33	12.60	9.00
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilelor pentru diferenta de suprafata. Din analiza de piata reiese ca terenurile cu suprafete mai mari se tranzactioneaza la preturi mai mici.		
Alte ajustari	liber	constructie demolabila	liber	liber
Ajustare		5%	0%	0%
Valoarea ajustare		8.33	0.00	0.00
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva de 5% comparabilei 1, deoarece se vinde cu o constructie demolabila.		
		da	da	da
Ajustare neta		8	-2	-9
		5%	-1%	-5%
ajustare bruta		58.33	52.20	45.00
		31.50%	29.00%	25.00%
Pret ajustat		175	178	171
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	171.00	850.81		
Valoare teren	1,031.13	5,130.39		
Curs Euro	4.9755	3		

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
151665	5.130,39	1.031,13	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 DEZVOLTARI	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
151665	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
151665	5.130,39	1.031,13

Valorile nu contin TVA

Valoarea redeventei este de 41,25 euro/ an, echivalent a aprox 205,24 lei/an.

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

la cursul valutar de 4,9755 RON/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluării, 06.11.2024.

**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

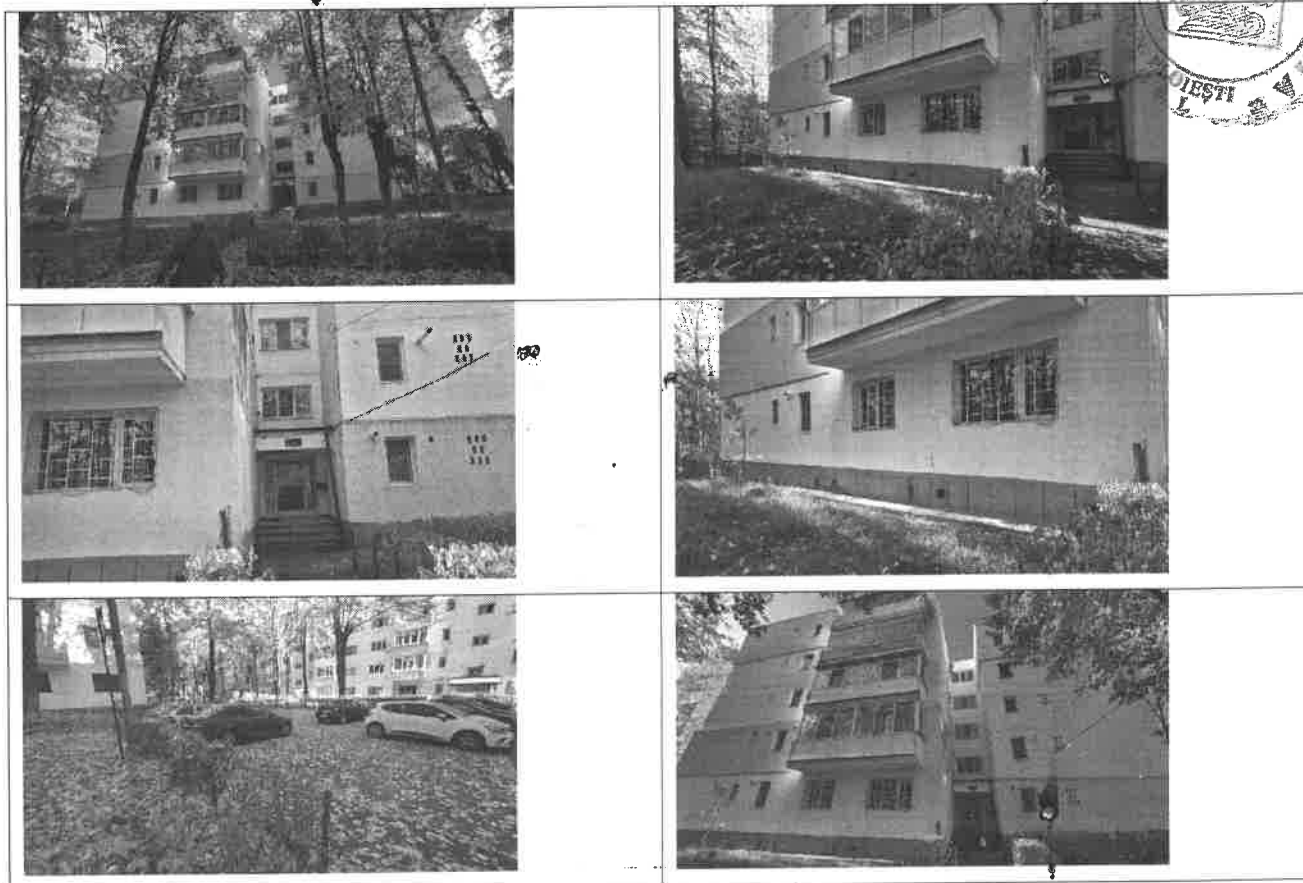
1.031,13 euro/ 25= 41,25 euro/ an

Astfel,

Valoarea redeventei este de 41,25 euro/ an, echivalent a aprox 205,24 lei/an.



ANEXA 2: Fotografii





ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

HOTĂRÂREA NR. 211

privind înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren situat în Ploiești, str. Cameliei, nr. 11A, bloc 60 adiacent apartamentului nr. 1 din bloc 60, sc. A, parter

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 261/23.05.2024 al consilierilor locali: Valentin Marcu, Aurelian-Dumitru Tudor, Gheorghe Popa, Costel Andreescu, Robert-Ionuț Vișcan și Cristian-Mihai Ganea și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 167/17.05.2024 la Direcția Gestiune Patrimoniu și la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte sub nr. 786/23.05.2024 referitor la înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren situat în Ploiești, str. Cameliei, nr. 11A, bloc 60 adiacent apartamentului nr. 1 din blocul 60, sc.A, parter;

Având în vedere Avizul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – valorificarea patrimoniului, servicii către populație, cultură, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale încheiat în data de 16.05.2024.

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

În temeiul prevederilor art. 6 din Legea nr. 213 din 17 noiembrie 1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 553, art. 859, alin. 2 și ale art. 1138 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor articolului 36 alin. 1 și 2 din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

În conformitate cu Ordinul nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c), art. 139, art. 196 alin. (1) lit. a) și ale art. 354 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, modificată și completată;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești și atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren în suprafață de 6,03 m.p., situat în Ploiești, str. Cameliei, nr. 11A, bloc 60, adiacent apartamentului nr. 1 din blocul 60, sc. A, parter, identificat conform Anexei nr. 1 și Anexei nr. 2 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Se certifica prezenta fiind conform
cu originalul aflat la noi
secretariatului comun



Art. 2 Direcția Gestiune Patrimoniu va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 3 Direcția Administrație Publică, Juridic - Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință doamnei Dobre Alina-Ștefania, domnului Dobre Florin-Dragoș și Direcției Gestiune Patrimoniu prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi, 29 mai 2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Nicolae-Vlad FRUSINA



Contrasemnează:
SECRETAR GENERAL,
Mihaela-Lucia CONSTANTIN

Se certifica prezenta fiind conform
cu originalul aflat la sediul
secretariatului municipal

Anexa nr.1 la H.C.L. nr. 211 / 2024



Terenuri ce se înscriu în domeniul privat al municipiului Ploiești

Nr.crt.	Adresă imobil	Destinația imobilului	Suprafața (m.p.)
I	Ploiești, Strada Cameliei, nr.11A, bloc 60	Teren adiacent apartamentului nr.1 din blocul 60, scara A, parter	Suprafață = 6,03 m.p.

DIRECTOR EXECUTIV,
Carmen Daniela Bucur

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,
Amedeo Florin Tăbîrcă

Șef S.I.E.B.,
Gabriela Mîndrușiu

Șef S.I.B.,
Mădălin Negoiță

Inscris: Consiliu SIEB Dima Elena Daniela
Consilier SIB Epure Elena -Alina

S-a comunicat prezenta hotărâre
cu originalul către în
secretariatul consiliului



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 151665 Ploiești

Nr. carte	101907
Zona	06
Luna	07
Anul	2024

Cod verificare
10070007133



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. CAMELIEI, Nr. 11A, Bl. 60, Jud. Prahova, Teren adiacent apartamentului nr. 1, Bloc 60
Scara A, Parter

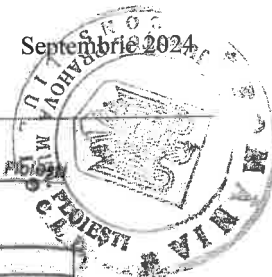
Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	151665		Teren neîmprejmuit; Teren intravilan în suprafața de 6.03 mp, aferent balconului adiacent apartamentului situat în Mun. Ploiești, Str. Cameliei nr. 11A, Bl. 60, Ap. 1

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
101907 / 09/07/2024	
Act Administrativ nr. 211, din 29/05/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI:	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobandit prin A1
Lege, cota actuala 1/1	
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855	

C. Partea III. SARCINI

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



Carte Funciară Nr. 151665 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

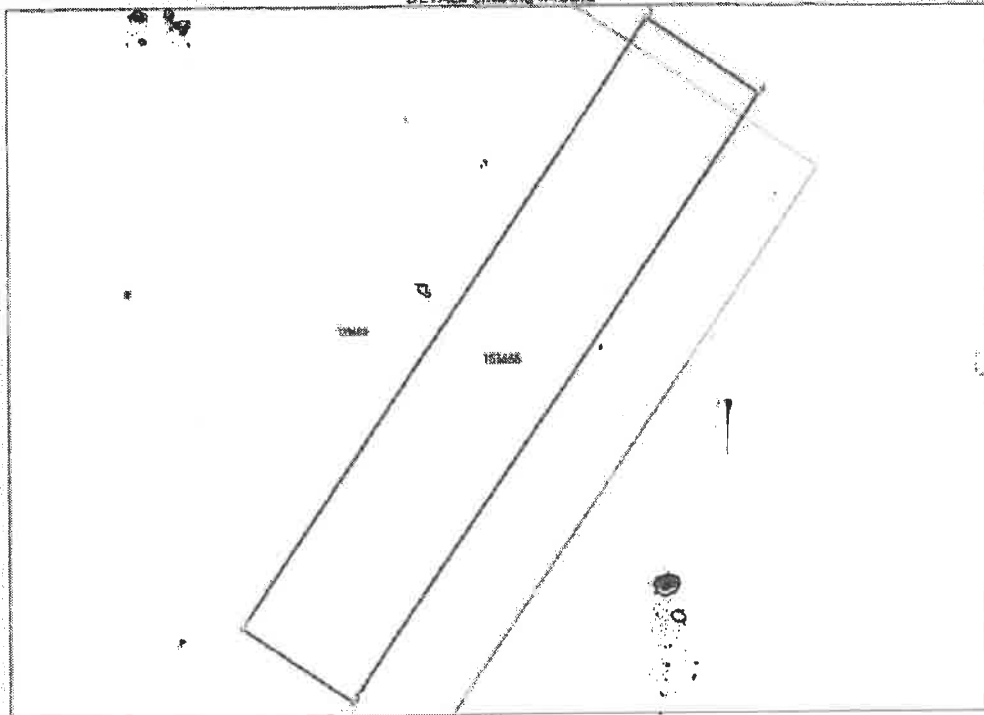
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
151665	6	Teren intravilan in suprafata de 6.03 mp , aferent balconului adiacent apartamentului situat in Mun. Ploiesti , Str. Camerei nr.11A , Bl. 60 , Ap. 1

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALI LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Tara	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	6				Teren intravilan in suprafata de 6.03 mp , aferent balconului adiacent apartamentului situat in Mun. Ploiesti , Str. Camerei nr.11A , Bl. 60 , Ap. 1

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	5.732
2	3	1.06
3	4	5.733
4	1	1.064



Carte Funciară Nr. 151665 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiesti

** 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 tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării:
17-07-2024

Data eliberării:

1/1

Asistent Registrator,
CLAUDIA CEASU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Referat de admitere, cerere nr. 101907 / 09-07-2024



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești
Adresa: PLOIESTI, Str. Unirii nr. 2, Cod postal 100043, Tel: (0244) 51 95 69, Fax: (0244) 52 22 95

Nr. cerere	101907
Ziua	09
Luna	07
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 **101907** din data **09-07-2024**, 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) 151665, Loc. Ploiești, Str. CAMELIEI, Nr. 11A, Bl. 60, Jud. Prahova, teren adiacent apartamentului nr. 1, Bloc 60, Scara A, Parter, UAT Ploiești, în suprafață măsurată de 6 mp și suprafață din acte 6 mp.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 16-07-2024.

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
MARLENA POPA



Incheiere Nr. 101907 / 09-07-2024

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

Dosarul nr. 101907 / 09-07-2024

INCHEIERE Nr. 101907

Registrator: ALMA POPOVICI

Asistent: CLAUDIA CEAUSU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL PLOIESTI privind Prima Inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.211/29-05-2024 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 151665
- 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 151665 UAT Ploiesti;

Prezenta se va comunica parților:

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,

17-07-2024

Registrator,

ALMA POPOVICI

Asistent Registrator,

CLAUDIA CEAUSU

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 151665 / 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	101997
Zona	09
Luna	07
Anul	2024

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 151665 / UAT Ploiești

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. CAMELIEI, Nr. 11A, Bl. 60, Jud. Prahova.

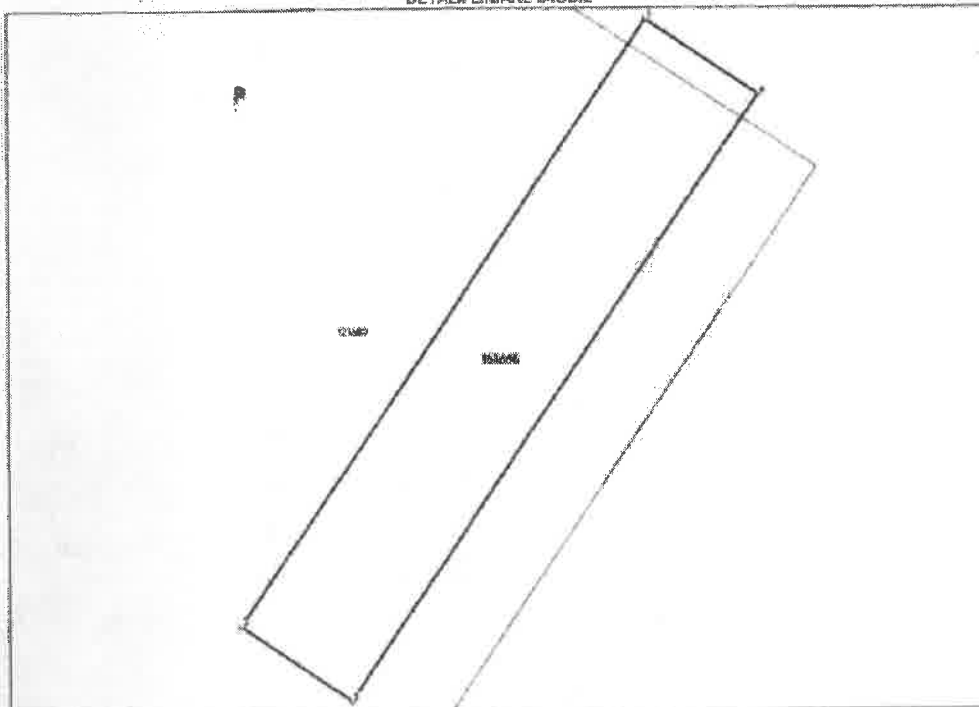
Teren adiacent apartamentului nr. 1, Bloc 60, Scara A, Parter

Comuna/Oras/Municipiu: Ploiești

Nr. cadastral	Suprafata măsurată	Observatii / Referințe
151665	6	Teren intravilan în suprafața de 6.03 mp, aferent balconului adiacent apartamentului situat în Mun. Ploiești, Str. Cameliei nr. 11A, Bl. 60, Ap. 1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereó 70.

DETALII LINIARE IMOBIL





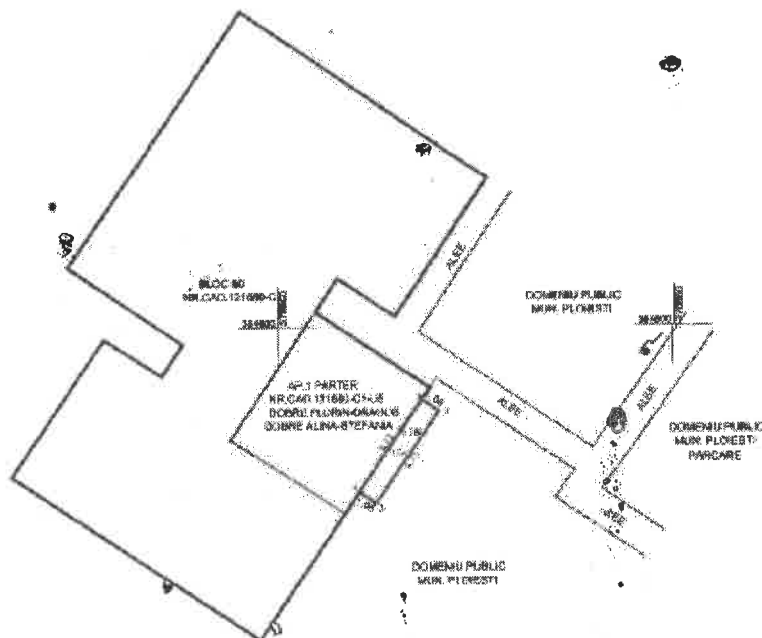
Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 151665 / UAT Ploiesti
Incadrare in zonă
scara 1:500





Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Sc. 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
151665	6	Str. CAMELIEI, Nr.11A, BLOC 60 Teren adiacent apartamentului nr. 1, Bloc 60, Scara A, Parter
Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	MUN. PLOIESTI	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosina	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CG	6	Teren intravilan in suprafata de 6.03mp, aferent balconului adiacent apartamentului situat in Mun. Ploiesti, Str. Cameliei, Nr.11A, Bl. 60, Ap.1
Total		6	

B. Date referitoare la constructii

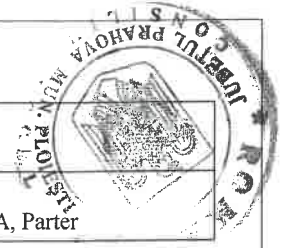
Cod.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 6mp
Suprafata din act = 6mp

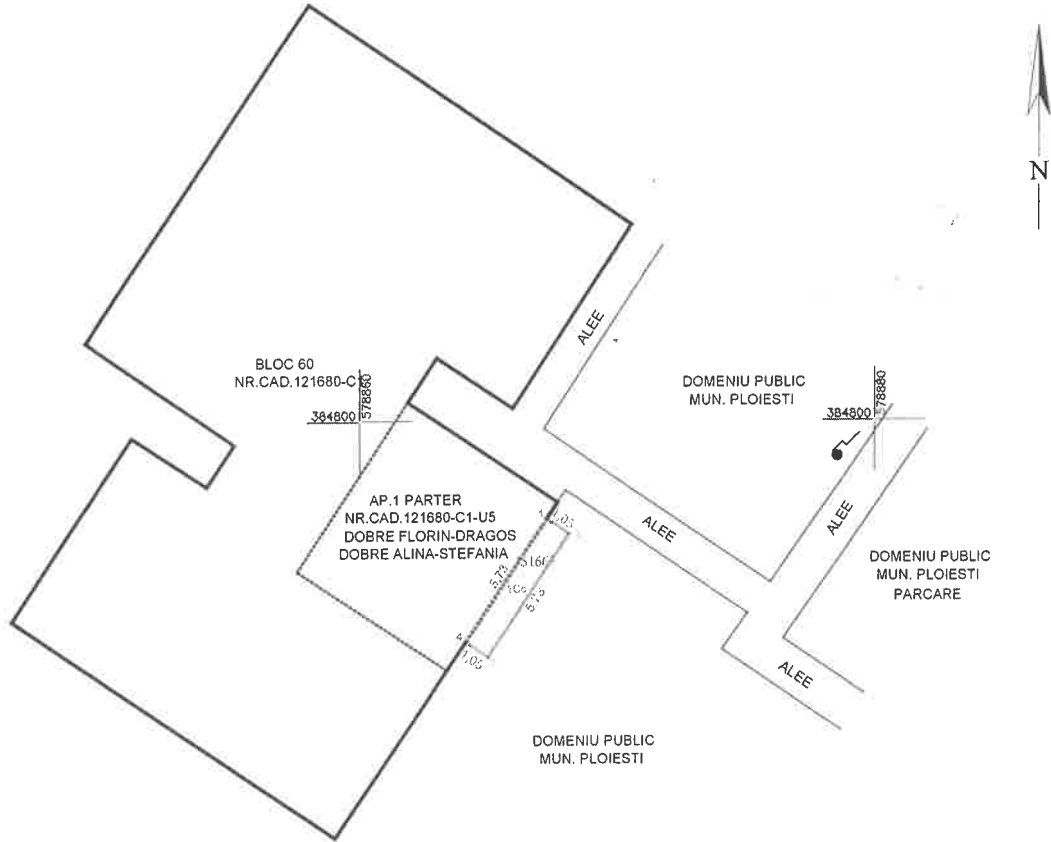
Executant: Ing. Anghelache Ghe. Laurentiu CERTIFICAT DE AUTORIZARE seria RO-PH-F Nr. 0216, categorie B Confirm executarea masuratorilor la teren. concordanta intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu rezultatele din teren. Semnatura si stampila Data: 07.2024 Director General Anghelache Data: 07.2024	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numelui cadastral. Semnatura si stampila Data: Popa Mariana Stampila OCPI
---	--

Amexa nr.2 la H.C.L. nr. 75/2025

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Sc. 1:200



Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
151665	6	Str. CAMELIEI, Nr.11A, BLOC 60 Teren adiacent apartamentului nr.1, Bloc 60, Scara A, Parter
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		MUN. PLOIESTI



A.Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	6	Teren ingravil in suprafata de 6.03mp, aferent balconului adiacent apartamentului situat in Mun. Ploiesti, Str. Cameliei, Nr.11A, Bl. 60, Ap.1
Total		6	

B.Date referitoare la constructii

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

Suprafata totala masurata a imobilului =6mp
Suprafata din act = 6mp

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 acesteia cu realitatea din teren. Semnatura si stampila Gheorghe-Laurentiu Anghelache Semnatura digitala de Gheorghe-Laurentiu Anghelache Data: 2024.07.09 08:33:32 +03'00'	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral. Semnatura si stampila Popa Marlena Data: 2024.07.14 15:15:57 +03'00' Stampila OCPI
--	---