

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. 262

privind vânzarea terenurilor de sub construcțiile situate în Ploiești, str. Decebal nr.1A, în suprafață de 72 m² (număr cadastral 145933, Carte Funciară 145933) și în suprafață de 44 m² (număr cadastral 146089, Carte Funciară 146089)

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 297/19.06.2024 al domnilor consilieri locali Valentin Marcu, Aurelian-Dumitru Tudor, Gheorghe Popa, Costel Andreescu și Robert-Ionuț Vîscan, precum și Raportul de specialitate comun înregistrat la Direcția Gestiune Patrimoniu sub nr. 206/19.06.2024 și sub nr. 902/19.06.2024 la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte, la proiectul de hotărâre privind vânzarea terenurilor de sub construcțiile situate în Ploiești, str. Decebal nr.1A, în suprafață de 72 m² (număr cadastral 145933, Carte Funciară 145933) și în suprafață de 44 m² (număr cadastral 146089, Carte Funciară 146089);

Ținând cont de Raportul de specialitate nr. 233/20.06.2024 al Direcției Economice;

Având în vedere procesele verbale din data de 26.03.2024, din data de 16.05.2024 și din data de 05.06.2024, precum și avizul din data de 05.06.2024 ale Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – valorificare patrimoniu, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale;

Luând act de faptul că terenurile de sub construcțiile situate în Ploiești, str. Decebal nr.1A, în suprafață de 72 m² (număr cadastral 145933, Carte Funciară 145933) și în suprafață de 44 m² (număr cadastral 146089, Carte Funciară 146089), fac parte din domeniul privat al municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 488/28.09.2023;

Luând în considerare adresa domnului Paraschiv Lorin Ernest înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 2585/02.02.2024 și confirmarea acesteia, privind cumpărarea terenurilor, transmisă prin adresa nr. 2585/24.04.2024;

În temeiul art. 129, alin. (2) lit. c), alin. (6), lit. b), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 354 și art. 364 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Însușește rapoartele de evaluare nr. 742/11.07.2022 și nr. 743/11.07.2022 întocmite de către S.C. A.E.C. CONSULTING S.R.L. pentru terenurile de sub construcțiile situate în Ploiești, str. Decebal nr. 1A, în suprafață de 72 m² (număr cadastral 145933, Carte Funciară 145933) și în suprafață de 44 m² (număr cadastral

146089, Carte Funciară 146089), care constituie Anexa nr. 1 și Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 2 Stabilește valoarea de vânzare a terenurilor de sub construcțiile situate în Ploiești, str. Decebal nr. 1A, în suprafață de 72 m² (număr cadastral 145933, Carte Funciară 145933) și în suprafață de 44 m² (număr cadastral 146089, Carte Funciară 146089), la suma de 201.296 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A., după cum urmează:

- suma de 76.354 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A. pentru terenul de sub construcția în suprafață de 44 m² (număr cadastral 146089, Carte Funciară 146089);
- suma de 124.942 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A. pentru terenul de sub construcția în suprafață de 72 m² (număr cadastral 145933, Carte Funciară 145933).

Art. 3 (1) Aprobă vânzarea către domnul Paraschiv Lorin Ernest a terenurilor de sub construcțiile situate în Ploiești, str. Decebal nr. 1A, în suprafață de 72 m² (număr cadastral 145933, Carte Funciară 145933) și în suprafață de 44 m² (număr cadastral 146089, Carte Funciară 146089), identificate conform planurilor de amplasament și delimitare – Anexa nr. 3 și Anexa nr. 4 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

a) achitarea integrală de către domnul Paraschiv Lorin Ernest a prețului de vânzare a terenurilor sus menționate, în sumă de 201.296 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A., în termen de maxim 60 de zile calendaristice de la data aprobării vânzării de către Consiliul Local al Municipiului Ploiești;

b) contractul de vânzare – cumpărare ce are ca obiect terenurile sus menționate, să fie încheiat în termen de cel mult 30 zile lucrătoare de la data la care cumpărătorul face dovada plății;

c) cumpărătorul are obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării rapoartelor de evaluare până la data perfectării contractului și cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare cumpărare;

(2) În cazul nerespectării condițiilor prevăzute la art. 3(1), contractul de vânzare – cumpărare 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 duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

Data în Ploiești, astăzi, 27 iunie 2024

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Nicolae-Vlad FRUSINA**

**Contrasemnează:
SECRETAR GENERAL,
Mihaela-Lucia CONSTANTIN**



RAPORT DE EVALUARE

TEREN, N.C./C.F. 146089, S_{masurata} = 44,00 mp

PLOIESTI, STR. DECEBAL, NR. 1A, JUD. PRAHOVA

DIN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIESTI, JUDETUL PRAHOVA

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL PLOIESTI

CLIENT:

U.A.T. PLOIESTI

UTILIZATOR DESEMNAT:

U.A.T. PLOIESTI

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitoului I; evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.



IULIE 2022



Catre,

U.A.T. PLOIESTI

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat al lotului de teren cu N.C. 146089, inscris in C.F. 146089 Ploiesti, in suprafata masurata de 44,00 mp, respectiv 38,00 mp din acte, amplasat in intravilanul Mun. Ploiesti, str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al Municipiului Ploiesti.

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiesti, in vederea vanzarii prin licitatie publica sau negociere directa.

Conform solicitarii clientului, ce are calitatea si de utilizator desemnat/propietar, am procedat la analiza documentelor care ne-au fost puse la dispozitie, inspectarea terenului, prelucrarea datelor si a informatiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum si din cercetarea de piata efectuata.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 11.07.2022.

Prezenta scrisoare este insotita de un raport de evaluare al activului imobilizat apartinand domeniul privat al institutiei dumneavoastra. Raportul este intocmit in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, utilizand abordarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas Mocanu Evaluator autorizat membru titular ANEVAR
Director general



SINTEZA EVALUARII

Evaluator autorizat: A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581.
Arbănaș – Mocanu Vasiliță – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022.

Cientul evaluarii: U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova

Proprietar: MUNICIPIUL PLOIESTI

Utilizatorul desemnat: U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova

Subiectul evaluat: Teren intravilan, cu N.C. 146089, in scris in C.F. 146089 Ploiesti, in suprafata masurata de 44,00 mp, respectiv 38,00 mp din acte, amplasat intravilanul Mun. Ploiesti, pe Str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al Municipiului Ploiesti, conform HCL 267/29.11.2006.

Scopul evaluarii: Estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiesti, in vederea vanzarii prin licitatie publica sau negociere directa.

Data evaluarii: 11.07.2022

Curs valutar BNR la data evaluarii: 4,9439 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a activului imobilizat ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte. Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.9. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR. Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a activului supus evaluarii, ce apartine domeniului privat al Municipiului Ploiesti, jud. Prahova, la data de 11.07.2022, estimata prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren intravilan cu N.C. 146089, S _{masurata} = 44,00 mp, Mun. Ploiesti, str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova	76.354 lei	15.444 €

Nota 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea vanzarii prin licitatie publica sau negociere directa.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul utilizatorului desemnat. Orice imprecizie rezultata din analiza raportului va trebui sa fie transmisa evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu, S. Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



DECLARATIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua; _
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu
Director general



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului: Raportul de evaluare a fost intocmit de catre A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581, prin Arbănaș – Mocanu Vasiliță – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022.

1.2. Client: U.A.T. PLOIESTI, JUD. PRAHOVA

1.3. Utilizator desemnat: U.A.T. PLOIESTI, JUD. PRAHOVA

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorul lucrarii.

1.4. Obiectul evaluarii

Obiectul lucrarii il constituie un teren intravilan, cu N.C. 146089, in scris in C.F. 146089 Ploiesti, in suprafata masurata de 44,00 mp, respectiv 38,00 mp din acte, amplasat in Ploiesti, Str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al U.A.T. Ploiesti, conform HCL 267/29.11.2006.

1.5. Scopul evaluării

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului privat al Mun. Ploiesti, in vederea vanzării prin licitatie publica sau negociere directa. Prezenta lucrare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

1.6. Definirea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

- Conform SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general): „**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un comparator 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.”

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

Data estimarii valorii este 11.07.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

Pentru elementele de calcul ce au la baza estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 11.07.2022, respectiv: 1 euro = 4,9439 lei/euro.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale.

Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Ploiesti. Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a folosi si de a culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun.

Din informatiile date de client, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fata, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligatiei legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului). Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului se face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre client, care este si proprietar, HCL 267/29.11.2006, Plan de amplasament si delimitare a imobilului si Extras de carte funciara nr. 146089, Certificat de urbanism nr. 567/16.06.2022. Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare supusa evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata.

Avand in vedere cele mentionate mai sus, evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicitatii actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel puțin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata. In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către U.A.T. Ploiesti, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu și asumă nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structurii construcției, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietății corespunde granițelor și nu există nicio servitute în afara celor descrise în raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatilor analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatile in cauza).
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieții;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanță in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului si evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

Ipoteze speciale

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietar;
- terenul este intabulat in C.F. 146089, acesta fiind un teren liber de sarcini;
- Evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei retele de utilitati care subtraverseaza terenul;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- evaluarea dreptului de utilizare si a dreptului de proprietate al Municipiului Ploiesti asupra bunului subiect s-a facut in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra acestuia apartine in totalitate Municipiului Ploiesti.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR – editia 2022:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportarea evaluarii;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 300 – Evaluari pentru raportarea financiara;
- IVS 300 – Anexa – Evaluarea imobilizarilor corporale din sectorul privat;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.11. Natura si surselor informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, alte documente (suprafetele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii sunt tranzactii cu proprietati imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate si agentiilor imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de neprivatare si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicarii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare.

Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierei profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea defnita mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/propietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare si a nivelului chiriilor/redeventelor;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare este un terenul intravilan cu N.C. 146089, in scris in C.F. 146089 Ploiesti, in suprafata masurata de 44,00 mp, respectiv 38,00 mp din acte, amplasat in Ploiesti, str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al Municipiului Ploiesti. Utilizatorul desemnat al lucrarii a prezentat, drept documente necesare evaluarii: HCL 267/29.11.2006; Extrase de carte funciara nr. 146089; Plan de amplasament si delimitare a imobilului, Certificat de urbanism nr. 567/16.06.2022.

Conform Extrasului de Carte Funciara pus la dispozitia evaluatorului, proprietatea imobiliara cu nr. cadastral 146089 din Ploiesti, str. Decebal nr. 1A, jud. Prahova, este libera de sarcini. Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate. A fost evaluat intregul drept de proprietate apartinand O.A.T. Ploiesti care se presupune ca au intregul drept de proprietate: posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietatii imobiliare.

2.3. Descrierea proprietatii si a zonelor de amplasare

Terenul supus evaluării cu N.C. 146089, este un teren intravilan, ocupat de o cladire, avand categoria de folosinta curti constructii, fiind in suprafata masurata de 44,00 mp, respectiv 38,00 mp din acte. Acesta este situat in zona centrala a orasului Ploiesti, pe str. Decebal nr. 1A, jud. Prahova si apartine domeniului privat al Municipiului Ploiesti. Zona are caracter preponderent rezidential si comercial. Accesul pe proprietate se face direct din str. Decebal, strada cu un sistem rutier asfaltat cu o banda de mers pe sens. Zona este populată, locuitorii fiind, în general persoane cu venituri ridicate. Atât traficul pietonal cât și cel rutier au un grad de intensitate ridicat.

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – str. Primaverii, Gen. Vasile Milea, Iuliu Maniu;
- Calitatea rețelilor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidentiale si comerciale.

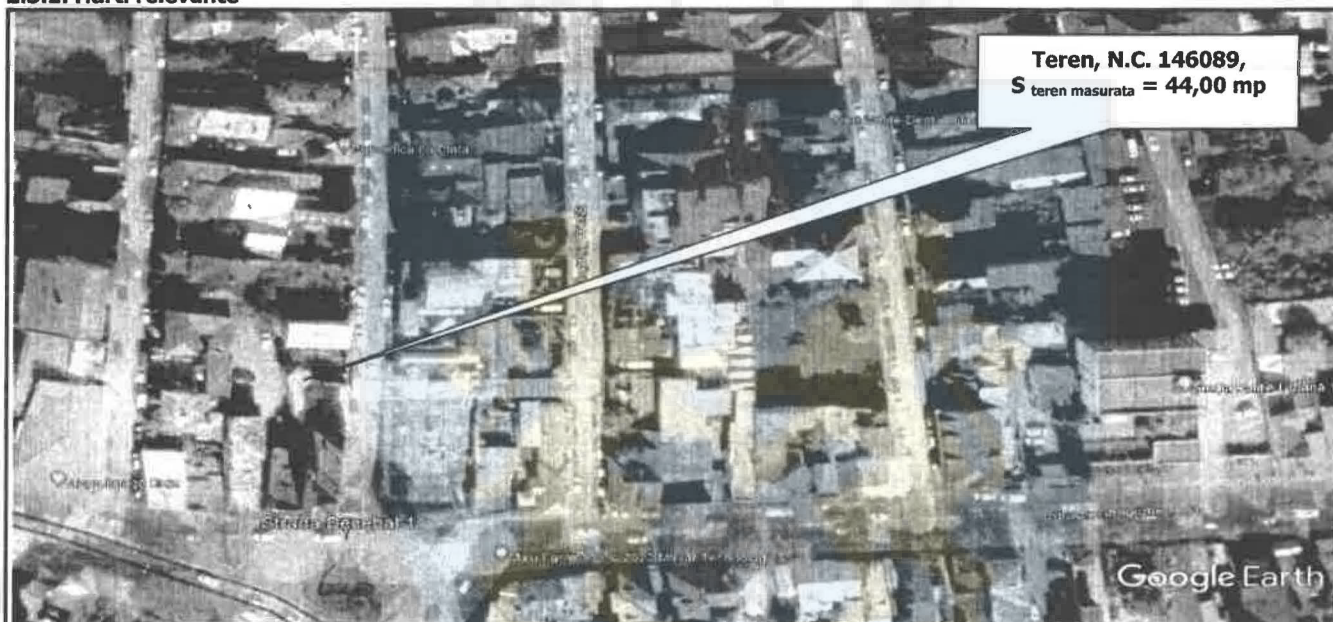
In zona se afla: Retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente, unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri, unitati de invatamant, unitati medicale, institutii de cult, cu sedii de banci, parcuri, muzee.

Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei: rețea urbana de energie electrica, rețea urbana de apa, rețea urbana de gaze, rețea urbana de canalizare, rețea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta – ZONA A. Amplasare foarte buna. Dotari si rețele edilitare foarte bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.

2.3.1. Harti relevante



2.4. Descrierea terenului

Terenul supus evaluării cu N.C./C.F. - 146089 Ploiesti, este in suprafata masurata de 44,00 mp, respectiv 38,00 mp din acte, fiind un teren situat in intravilanul Mun. Ploiesti, pe str. Decebal nr. 31B, avand categoria de folosinta curti constructii. Acesta este plan si are o forma regulata, fiind acoperit de o constructie si dispunand de toate utilitatile zonei, respectiv energie electrica, apa, canalizare, gaz metan. Accesul la proprietatea subiect evaluata se realizeaza, direct din str. Decebal, strada asfaltata.

Conform Certificatului de urbanism nr. 567/16.06.2022 terenul este neconstruibil, respectiv conform PUG si RLU terenul se afla in zona de intersectie de circulatie cu restrictie pe o raza de 50 m din centrul intersectiei si zona protejata cu valoare arhitecturala.

GALERIE FOTO

Teren intravilan, str. Decebal, nr. 1A, N.C./C.F. - 146089 Ploiesti, S_{masurate} = 44.00 mp





2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

O piața imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Aceasta caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt oferta relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și oferta, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și oferta pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețurile relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și oferta afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vânzătorilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Aceasta relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.6.2. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zonă și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe.

Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chiriilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de



tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCPI).

Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată ca piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinire pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediat de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale.

Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren.

În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

Potrivit analistilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței imobiliare în 2022 sunt:

1. Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
2. Scaderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
3. Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
4. Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
5. Inclinarea creșterii cererii de apartamente;
6. Menținerea ridicată a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
7. Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întârzierii livrărilor;
8. Scaderea ofertei existente în piața secundară;
9. Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
10. Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022.

Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de terenuri extravilane.

Pe de altă parte, specialiștii în imobiliare nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru.

De asemenea, pe piața chiriilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarcă schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analistilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piață

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții. Aria pieței este una urbană și aparține unei zone ultracentrale, zona A a orașului Ploiești, având un grad de construire de peste 80%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vanzarilor, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendințe:** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte de piață la terenuri în zona subiectului: 300 - 500 euro/mp.

Piața imobiliară este o piață activă.

3.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de "cea mai buna utilizare" (CMBU) este in stransa si directa corelatie cu valoarea de piata. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila a acesteia.

"CMBU este definita ca "utilizarea cea mai probabila a proprietatii, posibila din punct de vedere fizic, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii evaluate".

Conceptul de "cea mai bună utilizare" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării

Relațiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente dar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

Avand in vedere ca proprietatile evaluate au o particularitate care limiteaza posibilitatile de utilizare, acestea fiind amplasate in zona periferica a municipiului, fiind ocupate de constructii cu destinatie rezidentiala, cladiri aflate in starea buna, consideram ca cea mai buna utilizare este de teren cu destinatie **comerciala/rezidentiala**.

Chiar si in aceasta situatie sunt respectate prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - 2022 respectiv:

- produce efecte economice pozitive, avand in vedere functiunile permise de catre PUG;
- utilizarile propuse sunt dimensionate in corespondenta cu suprafata lotului de teren, astfel sa existe acces neingradit si o functionalitate adecvata, fiind realizabile din punct de vedere fizic si tehnic in baza studiilor de fezabilitate aferente, cat si permise legal fiind in concordanta cu Planul urbanistic general al mun. Ploiesti (PUG).
- se considera oportuna si fezabila financiar executarea unei astfel de investitii.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluarii s-a utilizat abordarea prin piata.

3.2.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata presupune ca proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotație sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietati comparabile, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la proprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri.

Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele:

- drepturile de proprietate;
- conditiile de finantare;
- conditiile de vanzare;
- conditiile impuse de piata;
- amplasament / locatie;
- suprafata;
- tipul terenului (intravilan/ extravilan);
- restrictii de construire;
- forma terenului;
- utilitati;
- acces.

Pentru estimarea valorii de piata a terenurilor ce fac obiectul evaluarii, s-au identificat trei proprietati similare cu urmatoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat in Mun. Ploiesti, zona ultracentrala, jud. Prahova, in suprafata de 255,00 mp, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 505,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat in Mun. Ploiesti, zona ultracentrala, vis a vis de Hotel Proahova, jud. Prahova, in suprafata de 646,00 mp, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 495,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro.

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat Mun. Ploiesti, zona ultracentrala, in apropiere de Halele centrale, jud. Prahova, in suprafata de 245,00 mp, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 449,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul olx.ro.

Explicitarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatilor s-a ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
 2. Localizarea imobilelor influenteaza valoarea proprietatilor, astfel s-au facut ajustari de $\pm 15\%$;
 3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatilor. Analizand piata imobiliara s-au ajustat ca o diferenta de suprafata de $\pm 50,00$ mp afecteaza pretul unitar cu 2,00 euro/mp;
 4. Restrictiile de construire afecteaza valoarea proprietatii. Astfel, s-au aplicat ajustari negative de 30% pentoate comparabilele.
- Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa la raport.

CAP. IV ESTIMAREA VALORII FINALE

În baza calculului efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, valoarea în utilizarea existentă a terenului supus evaluării, ce aparține domeniului privat al U.A.T. Ploiesti, jud. Prahova, la data de 11.07.2022, estimată prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, este prezentată în detaliu în tabelul anexa și în sinteză în tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren intravilan cu N.C. 146089, S _{masurata} = 44,00 mp, Mun. Ploiesti, str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova	76.354 lei	15.444 €

Nota 1: Valoarea estimată în urma evaluării terenului reprezintă valoarea de piață și poate constitui baza în vederea vânzării prin licitație publică sau negociere directă.

Nota 2: Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în ipotezele și ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui bază în vederea tranzacționării, sub rezerva ipotezelor și ipotezelor speciale menționate.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifica obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătură cu proprietatea evaluată.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA

Anexa 1



Elemente de comparatie	Subiect: Teren Intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Ploiesti, str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova	Ploiesti, zona ultracentrala, jud. Prahova	Ploiesti, zona ultracentrala, vis a vis de Hotel Proahova, jud. Prahova	Ploiesti, zona ultracentrala, in apropiere de halele centrale, jud. Prahova
Numar cadastral	146089			
Carte funciara	146089			
Provenienta Informatii comparabile		novisimo-imobiliare.ro	imobiliare.ro	obx.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		505,00	495,00	449,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare
Ajustare (%)		-3,00%	-3,00%	-3,00%
Ajustare valorica (euro)		-15,15	-14,85	-13,47
Pret ajustat (euro)		489,85	480,15	435,53
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabili la data evaluarii	valabili la data evaluarii	valabili la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		489,85	480,15	435,53
Ajustari pentru:				
Amplasament	Ploiesti, str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova	similar	similar	mult mai slab
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	10,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	43,55
Suprafata teren proprietate (mp)	44,00	255,00	646,00	245,00
Ajustare (%)		8,44	24,08	8,04
Ajustare valorica (euro)		8,44	24,08	8,04
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	teren neconstruibil, conform PUG si RLU terenul se afla in zona de intersectie de circulatie cu restrictie pe o raza de 50 m din centrul intersectiei si zona protejata cu valoare arhitecturala	liber, construibil	liber, construibil	liber, construibil
Ajustare (%)		-30,00%	-30,00%	-30,00%
Ajustare valorica (euro)		-146,96	-144,05	-130,66
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		-138,52	-119,97	-79,07
Ajustare totala neta		-138,52	-119,97	-79,07
Ajustare totala bruta		155,40	168,13	182,25
Numar ajustari		2	2	3
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,308	0,340	0,406
PRET AJUSTAT		351,34	360,19	356,46
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit	351,00			
Valoare totala teren (euro)_rotunjit	15.444			
Valoare totala teren (lei)_rotunjit	76.354			



COMPARABILE IDENTIFICATE

449 EUR-245 MP-ultracentral-1

galaxyimob.ro/vanzare-teren-ultracentral-ploiesti-gh61ph052958-241148.html



GALAXY IMOB
Asociatie Imobiliara

Echipe FRANCIZA Vanzari | Inchirieri | **NE MARIM ECHIPA**

Cilenti | Investitii | Contact

FAVORITE

Loghini Software CRM
Oferte active: 41088
Oferte exclusive: 4622
Oferte cu cheie: 2076
Agenti activi: 178



Vanzare teren 250 mp, in Ploiesti, zona Ultracentrala

DE VANZARE | SALVAZATI IN FAVORITE | FA CLIPESCU

< Oferta precedenta | Oferta urmatoare >>

Pret Vanzare: 110.000 EUR

Actualizat la: 21 August 2020
364 afisari



★★★★★

GLX61PH.Mocanu Iliana
Partener Galaxy Imob

Adauga parerea ta
vezi parerea despre agent
vezi pagina agentului

Contacteaza prin telefon
Click pentru numarul de telefon

Nume

Ajutor

449 EUR-245 MP-ultracentral-2

galaxyimob.ro/vanzare-teren-ultracentral-ploiesti-gh61ph053958-241148.html



GALAXY IMOB
Asociatie Imobiliara

Echipe FRANCIZA Vanzari | Inchirieri | **NE MARIM ECHIPA**

Cilenti | Investitii | Contact

FAVORITE

Loghini Software CRM
Oferte active: 41088
Oferte exclusive: 4622
Oferte cu cheie: 2076
Agenti activi: 178

Descriere oferta

Vanzare teren 245 mp, in Ploiesti, zona Ultracentrala, situat in apropiere de Halele Centrale, magazine, statii pentru m/loace de transport in comun.
Se prezinta alcatuit pentru realizarea de constructii rezidentiale, cat si pentru constructii comerciale (magazin, supermarket, epadri birouri, restaurant).
Deschiderea terenului este de 13,5 m.
Regim de constructie: P+2
POT: 50%
CUT: 1,5.
Pretul de vanzare este de 110000 euro.

CONTACT NON STOP

Caracteristici

Tip oferta: teren	Numar Fronturi: 1	Tip tranzactie: Vanzare
Tip Teren: Intravilan	Pret Vanzare: 110.000 EUR	Orientare: Est
Deschidere: 13.5	Suprafata teren: 245 mp	

1+2+

Prin completarea acestui formular, sunt de acord cu Termenii si conditiile site-ului.

Trimite

495 eur-646 mp-ultracentral-1

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-XV0603GDH?lista=5301432&listing=1&imoidviz=2850807666

Vanzari | Inchiriri | Ansambluri Rezidentiale | Licitati | Agentii | ProExpert | Harta ste

Teren+Casa De vanzare ultracentral vis a vis de Hotel Prahova DIRECT PROPRIETAR
Ploiesti, zona Ultracentral - Veste hartă

Actualizat la: 17.10.2021

320.000 EUR

495,36 EUR / mp Comision 0% cumparator



Anunt publicat de:

IANCU HORIA

0754.055.115

Contact prin WhatsApp

Pentru o identifi care usu ra a cun tun sa id ul anuntului XV0603GDH, de pe imob iliare.ro

Telefon

As dori sa primesc mai multe informatii despre proprietate
<https://www.imobiliare.ro/anunt/XV0603GDH> găsită pe Imobiliare.ro



COMPARABILE IDENTIFICATE

495 eur-646 mp-ultracentral-2

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-XV0603GDH?lista=5301432&listing=186moidviz=2650807866



320.000 EUR - Teren+Casa De vanzare ultracentral vis a vis de Hotel Prahova DIRECT PROPRIETAR
Ultracentral - Vezi harta

Detalii

Terenul este amplasat chiar in centrul orasului Ploiesti vis a vis de Hotel Prahova.

Dupa cum se poate observa si in poze exista si un imobil cu o suprafata totala construita de 131 mp plus un garaj de 1115 mp, ambele fiind demolabile.

Un alt avantaj este faptul ca terenul beneficiaza de 2 cai de acces atat dinspre strada Postei (front strada 4.40m) , cat si dinspre strada Nicolae Balcescu (front strada 11.57m).

Pretul afisat este negociabil in limite acceptabile, fiind vorba despre o locatie deosebita ce ofera numeroase oportunitati de investitii.

Caracteristici

Suprafata teren	646 mp	Tipul teren	constructii
Front strada	11.57 m	Localizare teren	intravilan
Construcții		Construcții	Nu



imobiliare.ro

Continuă
scumpirile la
materialele prime
din construcții

Vezi Video

#TimeExpert pe YouTube



505 eur-255 eur-1

novisimo-imobiliare.ro/teren-de-vanzare-ultracentral-ploiesti-671.html

NOVISIMO-IMOBILIARE : VANZARI TERENURI ,PLOIESTI , ZONA ULTRACENTRAL

Ultracentral, Ploiesti
ID Oferta: 671, Actualizat la: 16.1.2021
Pret Vanzare: EUR 129,000



Novisimo Imobiliare
Broker Imobiliar

0733079910

office@novisimo-imobiliare.ro

Vezi ofertele agentului

Contacteaza agentul

Sunt interesat de oferta cu ID: 671

Confidentialitate

Facebook, Twitter, Google+, LinkedIn icons

505 eur-255 eur-2

novisimo-imobiliare.ro/teren-de-vanzare-ultracentral-ploiesti-671.html

Descriere teren

Agentia NOVISIMO IMOBILIARE va prezinta proprietatea cu ID-ul: 671.

Caracteristici teren

- ✓ Zona: Ultra-central
- ✓ Suprafata: 255 mp
- ✓ Raport:
- ✓ Fronturi: 1
- ✓ Localizare: Intravilan
- ✓ Deschidura: 10 m

Localizare pe harta



The specified credentials are invalid. You can sign up for a free developer account at <http://www.bingmapsportal.com>



** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecte 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 funciara originală, păstrată de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea 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, 10-03-2020
 Data eliberării, 17 MAR 2020
 Referent, Asistent Registratură FLORIAN STAN
 Referent, CIRAȘIU ELENA
 (para și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
 Scara 1:200

Nr. cadastral 146089 Suprafata masurata 44 mp Adresa imobilului Ploiesti, str. Decobal

Cartea Funciara nr. UAT

A. Date referitoare la teren		Mentii	
Nr. parcea	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	
1	Cc	44	Teren domeniul privat Mun. Ploiesti, limitate terenului se idetifica pe conturul constructiilor existente.
Total		44	

B. Date referitoare la constructii		Mentii	
Cod contr.	Denumire	Suprafata constructiilor la sol (mp)	
C1	CL	44	CHIOSC, SC dest 4 mp, an const. 1999 proprietar Paraschiv Lorin Ernest, nu face obiectul inregistrarii
Total		44	

Executen Ing. PASCHICU DANIELA CONSTANȚA GR. I

Data: Martie 2020

22865 / 09 MAR 2020

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

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 130/2018 Pagina 3 din 3
 Extrase pentru informare online la banca eptan.ro Formular versiunea 1.1

ROMANIA
 JUDEȚUL PRAHOVA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 304100 din 27-05-2022
CERTIFICAT DE URBANISM
 Nr. 567 Din 16-05-2022

In scopul:
 SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:
 VANZARE TEREN STR. DECIBAL NR. 1A

Că urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**
 cu domiciliul/ședii în județul **PRAHOVA**, localitatea **PLOIESTI**, strada **P-TA, EROILOR**, nr. **1A**, bl. , sc. , et. **ap.**, tel./fax **0244516639**, e-mail , înregistrată la nr. **304100** din **27-05-2022**,

Pentru imobilul — teren și/sau construcții — situat în județul Prahova, Municipiul Ploiesti, satul **DECIBAL**, sectorul **1A**, bl. , sc. , et. **ap.**, sau identificat prin: **NR. CAD. 146089**
 în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. **209** / **1999**
 faza **PUG** aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. **209/1999 și 382/2009**
 în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. **H.C.L. NR. 280/24 Iulie 2014 privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL "RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE CU MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI SI MODIFICARI: REGIM DE ALINIERE" Str. Gheorghe Doja nr. 101C, Ploiesti, cu valabilitate pana la aprobarea PUG al Municipiului Ploiesti**
 în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC
 Terenul cu nr. cadastral 146089 în suprafața de 38 mp din acte și 44 mp din măsuratori, este situat în intravilanul municipiului Ploiesti și aparține domeniului privat al municipiului Ploiesti, conform H.C.L nr. 27/29.11.2022 și a Extrasului de carte funciara pentru informare eliberat de O.C.F.I. Prahova în baza cererii nr. 70925/27.05.2022.

Conform PUG și RLU, terenul se se află în zona de intersecție de circulație cu restricție pe o rază de 50 m din centrul intersecției și zona protejată cu valoare arhitecturală.

2. REGIMUL ECONOMIC
 Folosința actuală a terenului: curți-constructii.
 Destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale:
 Isr - subzona institutiilor și servicii de interes general cu restricții întocmită PUZ/PUD.
 Funcțiunea dominantă a zonei este pentru institutiții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe, compusa din: institutiții publice și servicii și dotări de interes general, cu regim mixt de înălțime; institutiții publice și servicii și dotări aferente zonelor de locuit.
 Funcțiunile autorizate admise sunt: locuințe; activități producție nepoluante; cai de circulație pietonală; spații verzi, scuaruri.

UTILIZARI ADMISE: institutiții și echipamente publice; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, activități culturale, expertiză, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii

sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; locașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere nepoluante; hoteluri, pensiuni, agenzie de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; apart și recreere; parcuri în sol și subsoil; spații libere pietonale; spații verzi amenajate; locuințe cu parcu obisnuit; locuințe cu parcu special care includ spații pentru profesii liberale.

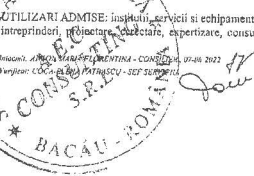
UTILIZARI ADMISE CU CONDITII: Se admit constructii avand ocaric din functiunile admise cu conditiile existente unui PUD aprobat conform legii, cu exceptia imobilului situat pe str. Gheorghe Doja nr. 101C pentru care este permisa autorizarea directa pentru cladire de birouri si comert.
 Se interzic amplasarea constructiilor prezente la utilizari admise si care sunt afectate de restrictia temporara instituita în zona intersecțiilor pe o raza de 50 m pusa la obtinerea unui aviz din partea Politiei rutiere si a Comisiei de Transport și Siguranța Circulației din cadrul Primăriei municipiului Ploiesti.
 Se admite amplasarea de structuri pentru panouri publicitare cu avizul obligatoriu al Primăriei municipiului Ploiesti.

UTILIZARI INTERZISE: Se interzic orice unitati economice de tip productiv și care genereaza trafic intors.
 Se interzic orice activități autorizate sau autorizate de chioscuri pe domeniul public, exceptie facand doar amplasamentele aprobate conform legii.

Se interzice realizarea de constructii în zona de servitute și de protecție a lucrărilor și rețelelor tehnico-edilitare.
 Regimul fiscal este reglementat de Legea 227/2015-Cod fiscal, modificările și completările ulterioare.
 Terenul se încadrează în zona valorică A, conform HCL nr. 553 / 21.12.2011 și H.C.L. 361 / 28.09.2012

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-15a; (POT = 75%; CUT = 3,0);
 - suprafața teren 38 mp din acte și 44 mp din măsuratori;
 - parca reconstituită;
 CARACTERISTICI ALI: PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)
 Se considera constructiile parcelele care au suprafața de minim 150 mp și 12,00 m front la strada în cazul regimului de construire discontinuu și 8 m front la strada pentru regim de construire continuu (clădiri înșiruite) și pentru care aducerea parcelele trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea acestuia.
 În cazul aliniilor la o clădire existentă, se recomandă alinierea la acestea pentru a se evita creșterea calnelor.
 În condițiile parcelarului preexistent, dacă se comensează două sau mai multe parcele, condiția de constructibilitate a parcelele rezultate referitoare la raportul dintre lățime și adâncime nu se mai aplică dacă celelalte condiții sunt îndeplinite simultan (suprafața și front).
AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
 Se va respecta alinierea prevăzută conform planșei UZ. Reglementările propuse vizată spre neșchimbare, și a nume: pentru strada Decobal, se propune amplasarea pe aliniamentul la strada cu asigurarea obligatorie a unei distanțe de minim 0,0 metri între fronturile laterale construcție - profil A-A.
AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
 Se vor respecta retragerile față de limitele laterale și posterioare determinate de respectarea serviciilor impuse prin Codul Civil.
 În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe blățul laterală forestă, noua clădire va fi alipă de calcanul existent (în cazul în care nu se obține acordul vecinului, se va amplasa la o distanță de 0,6 m față de limita), iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătatea din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri.
AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
 Distanțele minime între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă vor fi egale cu 1/2 din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 metri.
 Simultan, amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei vor trebui să respecte normele de prevenire a incendiilor și să permită accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendii și de forță majoră/calamitate.
CIRCULATI SI ACCESE
 Se va asigura acces carosabil separat de cel pietonal.
 Parcela este construită numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
 Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de acces la incendii în curtea posterioară distanța dintre clădire și una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim 5,00 m.
 În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor.

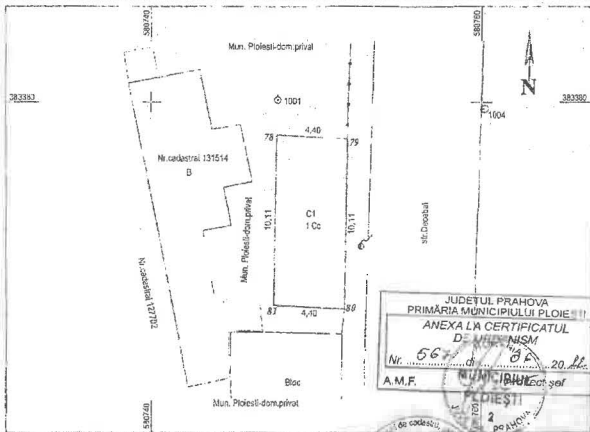


C. C.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
146089	44 mp	Ploiesti, str. Decebal, nr.1A - intravilan

Cartea Fundara nr.	UAT	PLOIESTI
--------------------	-----	----------



JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI II
ANEXA LA CERTIFICATUL
DE INTRODUCERE
IN CADASTRU
Nr. 567/2010
A.M.F. JUDETUL PRAHOVA
PLOIESTI

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii
1	Co	44	Teren domeniul privat Mun. Ploiesti, limitile terenului se stabilesc pe conturul terenului actual.
Total: 44			
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita (mp)	Observatii
CI	CL	44	CHOSC. Sa date de teren constr. 1998 proprietar Parascu-Loren Ernest, nu iace obiectul insusirii.
Total: 44			

GHEMULEA S.R.L.
CONFIRMAM CA... la teren, corectitudinea intregii documente cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea terenului.

Executant Ing. PAS...
Data: Martie 2010

22865 / 09 MAR. 2010

CONFIRMAM INTRODUCEREA IMOBILULUI IN HAZA DE DATE INTEGRATE SI ATRIBUIREA NUMARULUI CADASTRAL...
ION DANIELA
CONSILIER GR. I

Stampila BCPI



Amplas nr 2 la HCL nr 862/2024



A.E.C. CONSULTING S.R.L.
office: Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94, et. 5, cam. 8
J04/491/2007, CUI 21331864, Tel. 0722 - 699.049, Fax: 0331-405.447
www.aecconsulting.ro, mail: office@aecconsulting.ro
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - 0581



Nr. A.E.C. 743/11.07.2022



RAPORT DE EVALUARE

TEREN, N.C./C.F. 145933, S masurata = 72,00 mp

PLOIESTI, STR. DECEBAL, NR. 1A, JUD. PRAHOVA

DIN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIESTI, JUDEȚUL PRAHOVA

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL PLOIESTI

CLIENT:

U.A.T. PLOIESTI

UTILIZATOR DESEMNET:

U.A.T. PLOIESTI

Acest raport de evaluare este confidential atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.



IULIE 2022

Catre,

U.A.T. PLOIESTI

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat al lotului de teren cu N.C. 145933, inscris in C.F. 145933 Ploiesti, in suprafata masurata de 72,00 mp, respectiv 66,00 mp din acte, amplasat in intravilanul Mun. Ploiesti, str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al Municipiului Ploiesti.

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiesti, in vederea vanzarii prin licitatie publica sau negociere directa.

Conform solicitarii clientului, ce are calitatea si de utilizator desemnat/propietar, am procedat la analiza documentelor care ne-au fost puse la dispozitie, inspectarea terenului, prelucrarea datelor si a informatiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum si din cercetarea de piata efectuata.

Inspekția pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare, s-au desfășurat în data de 11.07.2022.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 11.07.2022.

Prezenta scrisoare este insotita de un raport de evaluare al activului imobilizat apartinand domeniul privat al institutiei dumneavoastra. Raportul este intocmit in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, utilizand abordarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu
Director general



SINTEZA EVALUARII

Evaluator autorizat: A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581. Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022.

Cientul evaluarii: U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova

Proprietar: MUNICIPIUL PLOIESTI

Utilizatorul desemnat: U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova

Subiectul evaluat: Teren intravilan, cu N.C. 145933, in scris in C.F. 145933 Ploiesti, in suprafata masurata de 72,00 mp, respectiv 66,00 mp din acte, amplasat intravilanul Mun. Ploiesti, pe str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al Municipiului Ploiesti, conform HCL 267/29.11.2006.

Scopul evaluarii: Estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiesti, in vederea vanzarii prin licitatie publica sau negociere directa.

Data evaluarii: 11.07.2022

Curs valutar BNR la data evaluarii: 4,9439 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a activului imobilizat ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte. Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.9. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a activului supus evaluarii, ce apartine domeniului privat al Municipiului Ploiesti, jud. Prahova, la data de 11.07.2022, estimata prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren intravilan cu N.C. 145933, S_{masurata} = 72,00 mp, Mun. Ploiesti, str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova	124.942 lei	25.272 €

Nota 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea vanzarii prin licitatie publica sau negociere directa.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul utilizatorului desemnat. Orice imprecizie rezultata din analiza raportului va trebui sa fie transmisa evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



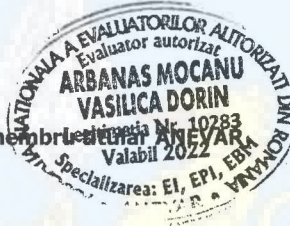
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si imparziala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului: Raportul de evaluare a fost intocmit de catre A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581, prin Arbănaș – Mocanu Vasiliță – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022.

1.2. Client: U.A.T. PLOIESTI, JUD. PRAHOVA

1.3. Utilizator desemnat: U.A.T. PLOIESTI, JUD. PRAHOVA

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorul lucrarii.

1.4. Obiectul evaluarii

Obiectul lucrarii il constituie un teren intravilan, cu N.C. 145933, in scris in C.F. 145933 Ploiesti, in suprafata masurata de 72,00 mp, respectiv 66,00 mp din acte, amplasat in Ploiesti, Str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al U.A.T. Ploiesti, conform HCL 267/29.11.2006.

1.5. Scopul evaluării

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului privat al Mun. Ploiesti, in vederea vanzarii prin licitatie publica sau negociere directa. Prezenta lucrare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

1.6. Definirea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

- Conform SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general): „**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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.”

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

Data estimării valorii este 11.07.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 11.07.2022, respectiv: 1 euro = 4,9439 lei/euro.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foleasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale.

Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Ploiesti.

Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a folosi si de a-i culege foleasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun.

Din informatiile date de client, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fata, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de

participare sau de moștenire, fiind supusa numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către client, care este și proprietar, HCL 267/29.11.2006, Plan de amplasament și delimitare a imobilului și Extras de carte funciara nr. 145933, Certificat de urbanism nr. 568/16.06.2022. Expertul evaluator nu a avut la dispoziție alte documente care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusa evaluării. Evaluatorul declara că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire în cele ce urmează nu generează restricții în afara celor exprimate în prezentul raport de evaluare și al căror impact este expres menționat ca a fost luat în considerare. Dacă cel puțin una din ipotezele menționate nu este valabilă, valoarea ar putea fi invalidată. În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către U.A.T. Ploiesti, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu și asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- 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 raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune că proprietatea este detinută cu responsabilitate și ca se aplică un management competent al acesteia;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, structurii construcției, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietății corespunde granițelor și nu există nicio servitute în afara celor descrise în raport;
- din informațiile detinute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietăților analizate sau proprietăților vecine. Nu am avut cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea este estimată 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 ca au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietățile în cauză).
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunoștința de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile și estimările continuate aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

Ipoteze speciale

- identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de proprietar;
 - terenul este intabulat în C.F. 145933, acesta fiind un teren liber de sarcini;
 - Evaluatorul nu are cunoștința despre existența vreunei rețele de utilități care subtraversează terenul;
 - documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
 - evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
 - evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar/utilizatorul desemnat;
 - raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Evaluarea dreptului de utilizare și a dreptului de proprietate al Municipiului Ploiesti asupra bunului subiect s-a făcut în ipoteza că dreptul de proprietate asupra acestuia aparține în totalitate Municipiului Ploiesti.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR – editia 2022:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportarea evaluării;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară;
- IVS 300 – Anexa – Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul privat;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.11. Natura și sursele informațiilor pe care se bazează evaluarea

1.11.1. Informații primite de la proprietar/client

Informații certe:

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, alte documente (suprafețele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral proprietarului/clientului.

Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii sunt tranzacții cu proprietăți imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate și agenților imobiliare. Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței. Pentru diferențele majore constatate au fost aplicate ajustări.

1.11.2. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătăți, despre zonă și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul să nu aibă cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de neprivatizare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicării fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apărea.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierei profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea acestei valori au fost următoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate clientului/propietarului;
- inspecția proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare și a nivelului chiriilor/redeventelor;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare este un teren intravilan cu N.C. 145933, înscris în C.F. 145933 Ploiești, în suprafața măsurată de 72,00 mp, respectiv 66,00 mp din acte, amplasat în Ploiești, str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova, aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiești. Utilizatorul desemnat al lucrării a prezentat, drept documente necesare evaluării: HCL 267/29.11.2006; Extrase de carte funciara nr. 145933; Plan de amplasament și delimitare a imobilului, Certificat de urbanism nr. 568/16.06.2022.

Conform Extrasului de Carte Funciara pus la dispoziția evaluatorului, proprietatea imobiliară cu nr. cadastral 145933 din Ploiești, str. Decebal nr. 1A, jud. Prahova, este liberă de sarcini. Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate. A fost evaluat întregul drept de proprietate aparținând C.P.A.T. Ploiești care se presupune ca au întregul drept de proprietate: posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare.

2.3. Descrierea proprietatii si a zonelor de amplasare

Terenul supus evaluarii cu N.C. 145933, este un teren intravilan, ocupat de o cladire, avand categoria de folosinta curti construite, fiind in suprafata masurata de 72,00 mp, respectiv 66,00 mp din acte. Acesta este situat in zona centrala a orasului Ploiesti, pe str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova si apartine domeniului privat al Municipiului Ploiesti. Zona are caracter preponderent rezidential si comercial. Accesul pe proprietate se face direct din str. Decebal, strada cu un sistem rutier asfaltat cu o banda de mers pe sens. Zona este populată, locuitorii fiind, în general persoane cu venituri ridicate.

Atat traficul pietonal cat si cel rutier au un grad de intensitate ridicat.

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – str. Primaverii, Gen. Vasile Milea, Iuliu Maniu;
- Calitatea rețelilor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidentiale si comerciale.

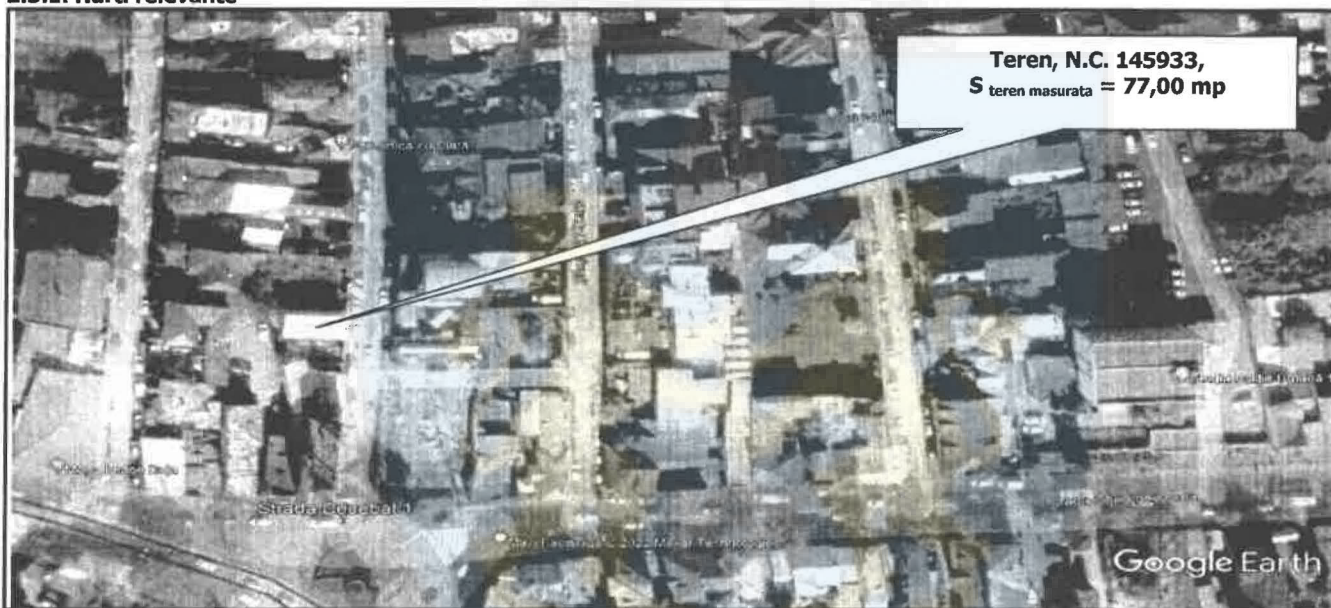
In zona se afla: Retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente, unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri, unitati de invatamant, unitati medicale, institutii de cult, cu sedii de banci, parcuri, muzee.

Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei: retea urbana de energie electrica, retea urbana de apa, retea urbana de gaze, retea urbana de canalizare, retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta – ZONA A. Amplasare foarte buna. Dotari si retele edilitare foarte bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.

2.3.1. Harti relevante



2.4. Descrierea terenului

Terenul supus evaluarii cu N.C./C.F. - 145933 Ploiesti, este in suprafata masurata de 72,00 mp, respectiv 66,00 mp din acte, fiind un teren situat in intravilanul Mun. Ploiesti, pe str. Decebal nr. 31B, avand categoria de folosinta curti constructii. Acesta este plan si are o forma regulata, fiind acoperit de o constructie si dispunand de toate utilitatile zonei, respectiv energie electrica, apa, canalizare, gaz metan. Accesul la proprietatea subiect evaluata se realizeaza, direct din str. Decebal, strada asfaltata.

Conform Certificatului de urbanism nr. 568/16.06.2022 terenul este neconstruibil, respectiv conform PUG si RLU terenul se afla in zona de intersectie de circulatie cu restrictie pe o raza de 50 m din centrul intersectiei si zona protejata cu valoare arhitecturala.

GALERIE FOTO

Teren intravilan, str. Decebal, nr. 1A, N.C./C.F. - 145933 Ploiesti, S_{masurata} = 72.00 mp





2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pietei imobiliare

O piața imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Aceasta caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și oferta, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și oferta pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețurile relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și oferta afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vânzătorilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Aceasta relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.6.2. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zonă și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe.

Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și

terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chiriilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCP). Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată ca piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren. În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

Potrivit analistilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței imobiliare în 2022 sunt:

1. Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
2. Scaderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
3. Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
4. Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
5. Incetinirea creșterii cererii de apartamente;
6. Menținerea ridicată a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
7. Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întârzierii livrărilor;
8. Scaderea ofertei existente în piața secundară;
9. Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
10. Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022.

Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de terenuri extravilane.

Pe de altă parte, specialiștii în imobiliare nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru.

De asemenea, pe piața chiriilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarca schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analiștilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piață

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții. Aria pieței este una urbană și aparține unei zone ultracentrale, zona A a orașului Ploiești, având un grad de construire de peste 80%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vanzarilor, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendințe:** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **notă:** oferta de piață la terenuri în zona subiectului: 300 - 500 euro/mp.

Piața imobiliară este o piață activă.

3.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de "cea mai buna utilizare" (CMBU) este in stransa si directa corelatie cu valoarea de piata. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila a acesteia.

"CMBU este definita ca "utilizarea cea mai probabila a proprietatii, posibila din punct de vedere fizic, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii evaluate".

Conceptul de "cea mai bună utilizare" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării. Relațiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

Avand in vedere ca proprietatile evaluate au o particularitate care limiteaza posibilitatile de utilizare, acestea fiind amplasate in zona periferica a municipiului, fiind ocupate de constructii cu destinatie rezidentiala, cladiri aflate in starea buna, consideram ca cea mai buna utilizare este de teren cu destinatie **comerciala/rezidentiala**.

Chiar si in aceasta situatie sunt respectate prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - 2022 respectiv:

- produce efecte economice pozitive, avand in vedere functiunile permise de catre PUG;
- utilizările propuse sunt dimensionate in corespondenta cu suprafata lotului de teren, astfel sa existe acces neingradit si o functionalitate adecvata, fiind realizabile din punct de vedere fizic si tehnic in baza studiilor de fezabilitate aferente, cat si permise legal fiind in concordanta cu Planul urbanistic general al mun. Ploiesti (PUG).
- se considera oportuna si fezabila financiar executarea unei astfel de investitii.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluarii s-a utilizat abordarea prin piata.

3.2.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata presupune ca proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotație sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietati comparabile, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la proprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri.

Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele:

- drepturile de proprietate;
- conditiile de finantare;
- conditiile de vanzare;
- conditiile impuse de piata;
- amplasament / locatie;
- suprafata;
- tipul terenului (intravilan/ extravilan);
- restrictii de construire;
- forma terenului;
- utilitati;
- acces.

Pentru estimarea valorii de piata a terenurilor ce fac obiectul evaluarii, s-au identificat trei proprietati similare cu urmatoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat in Mun. Ploiesti, zona ultracentrala, jud. Prahova, in suprafata de 255,00 mp, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 505,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat in Mun. Ploiesti, zona ultracentrala, vis a vis de Hotel Proahova, jud. Prahova, in suprafata de 646,00 mp, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 495,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro.

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat Mun. Ploiesti, zona ultracentrala, in apropiere de Halele centrale, jud. Prahova, in suprafata de 245,00 mp, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 449,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul olx.ro.

Explicitarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatilor s-a ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. Localizarea imobilelor influenteaza valoarea proprietatilor, astfel s-au facut ajustari de $\pm 15\%$;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatilor. Analizand piata imobiliara s-au ajustat ca o diferenta de suprafata de $\pm 50,00$ mp afecteaza pretul unitar cu 2,00 euro/mp;
4. Restrictiile de construire afecteaza valoarea proprietatii. Astfel, s-au aplicat ajustari negative de 30% pentoate comparabilele.

Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa la raport.

CAP. IV ESTIMAREA VALORII FINALE

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, valoarea în utilizarea existentă a terenului supus evaluării, ce aparține domeniului privat al U.A.T. Ploiesti, jud. Prahova, la data de 11.07.2022, estimată prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, este prezentată în detaliu în tabelul anexa și în sinteza în tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren intravilan cu N.C. 145933, S _{masurata} = 72,00 mp, Mun. Ploiesti, str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova	124.942 lei	25.272 €

Nota 1: Valoarea estimată în urma evaluării terenului reprezintă valoarea de piață și poate constitui baza în vederea vânzării prin licitație publică sau negociere directă.

Nota 2: Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în ipotezele și ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui bază în vederea tranzacționării, sub rezerva ipotezelor și ipotezelor speciale menționate.

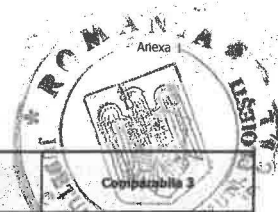
A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifică obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătură cu proprietatea evaluată.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu - Evaluator autorizat,
Director general



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**



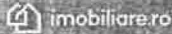
Elemente de comparatie	Subject: Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Ploiesti, str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova	Ploiesti, zona ultracentrala, jud. Prahova	Ploiesti, zona ultracentrala, vis a vis de Hotel Proahova, jud. Prahova	Ploiesti, zona ultracentrala, in apropiere de Hotel centrale, jud. Prahova
Numar cadastral	145933			
Carte funciara	145933			
Provenienta informatii comparabile		novisimo-imobiliare.ro	imobiliare.ro	ob.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		505,00	495,00	449,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare
Ajustare (%)		-3,00%	-3,00%	-3,00%
Ajustare valorica (euro)		-15,15	-14,85	-13,47
Pret ajustat (euro)		489,85	480,15	435,53
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de plata	de plata	de plata	de plata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de plata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		489,85	480,15	435,53
Ajustari pentru:				
Amplasament	Ploiesti, str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova	similar	similar	mult mai slab
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	15,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	65,33
Suprafata teren proprietate (mp)	72,00	255,00	646,00	245,00
Ajustare (%)		7,32	22,96	6,92
Ajustare valorica (euro)		7,32	22,96	6,92
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	teren neconstruibil, conform PUG si RLU terenul se afla in zona de intersectie de circulatie cu restrictie pe o raza de 50 m din centrul intersectiei si zona protejata cu valoare arhitecturala	liber, construibil	liber, construibil	liber, construibil
Ajustare (%)		-30,00%	-30,00%	-30,00%
Ajustare valorica (euro)		-146,96	-144,05	-130,66
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		-139,64	-121,09	-58,41
Ajustare totala neta		-139,64	-121,09	-58,41
Ajustare totala bruta		154,28	167,01	202,91
Numar ajustari		2	2	3
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,305	0,337	0,452
PRET AJUSTAT		350,22	359,07	377,12
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit	351,00			
Valoare totala teren (euro)_rotunjit	25.272			
Valoare totala teren (lei)_rotunjit	124.942			



COMPARABILE IDENTIFICATE

495 eur-646 mp-ultracentral-2

imobiliare.ro / teren-de-vanzare-ultracentral-ploiesti-constructii-de-vanzare-XVD632DH?pre=5001412&img=1&mpid=265067498



Adăugați notă

125%

320.000 EUR - Teren+Casa De vanzare ultracentral vis a vis de Hotel Prahova DIRECT PROPRIETAR
Zona Ultracentral - Vezi hartă

Detalii

Terenul este amplasat chiar in centrul orasului Ploiesti vis a vis de Hotel Prahova.

Dupa cum se poate observa si in poze exista si un imobil cu o suprafata totala construita de 131 mp plus un garaj de 1115 mp, ambele fiind demolabile.

Un alt avantaj este faptul ca terenul beneficiaza de 2 cai de acces atat dinspre strada Postei (front stradal 4.40m), cat si dinspre strada Nicolae Balcescu (front stradal 11.57m).

Pretul afisat este negociabil in limite acceptabile, fiind vorba despre o locatie deosebita ce ofera numeroase oportunitati de investitii.



imobiliare.ro

Continuă scumpirile la materialele prime din construcții

Vezi Video

#ImoExpert pe YouTube

Caracteristici

Suprafata teren	646 mp	Tip teren	constructii
Suprafata construita	1157 m	Tip teren	intravilan
Tip teren		Tip teren	Nu

505 eur-255 eur-1

novisimo-imobiliare.ro/teren-de-vanzare-ultracentral-ploiesti-671.html

NOVISIMO-IMOBILIARE : VANZARI TERENURI ,PLOIESTI , ZONA ULTRACENTRAL

Ultracentral, Ploiesti
ID Oferta: 671, Actualizat la: 16.1.2021
Pret Vanzare: EUR 129,000



Novisimo Imobiliare
Broker Imobiliari
0733079910
office@novisimo-imobiliare.ro
Vezi ofertele agentului

Contacteaza agentul

Sunt interesat de oferta cu ID: 671

Conf. securitate

~~SECRET~~

Facebook, Twitter, G+, LinkedIn icons

505 eur-255 eur-2

novisimo-imobiliare.ro/teren-de-vanzare-ultracentral-ploiesti-671.html

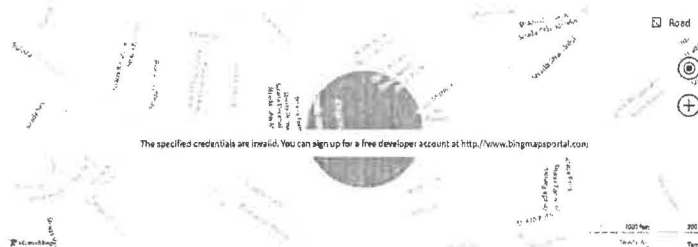
Descriere teren

Agentia NOVISIMO IMOBILIARE va prezinta proprietatea cu ID-671.

Caracteristici teren

- ✓ Zona: Ultracentral
- ✓ Suprafata: 255 mp
- ✓ Repet:
- ✓ Fronturi: 1
- ✓ Localizare: Intravilan
- ✓ Deschidura: 10 ml

Localizare pe harta





HOTĂRĂREA Nr. 267
privind includerea unor imobile în

Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti

Consiliul Local al Municipiului Ploiesti:

văzând Expunerea de motive a Primarului Municipiului Ploiesti, domnul Emil Calotă și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniului, prin care se propune includerea unor imobile în **Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti**;

în temeiul prevederilor Legii nr. 18/1991, Legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și a Legii nr. 54/1998, privind circulația juridică a terenurilor;

având în vedere Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

în baza art. 38 alin. 2 lit. c din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1** Constată că imobilele identificate în **Anexa nr. 1, Anexa nr. 2, Anexa nr. 3, Anexa nr. 4 și Anexa nr. 5**, ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre, aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiesti și se vor înscrie ca atare în **Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti**, cu înscrierea, conform Legii, în Cartea Funciara provizorie.
- Art. 2** Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiesti, astăzi, 29 noiembrie 2006

Președinte de ședință,
Paul Palas

Contrasemnează,
Secretar,
Maria Magdalena Mazălu



56.	Crangului nr.2	Barbu Corneliu	Teren curte	74.00
57.	Crangului nr.57	Danache Ion	Locuinta	58.44
58.	Crangului nr.9	Măcinic Valeriu	Teren curte	11.90
59.	Crivat nr.3	Nicolae Elena	Locuinta	67.23
60.	Crivat nr.8	Balan Ghergelina	Locuinta	54.85
61.	Dambului nr.26	Vlad Maria	Locuinta	28.68
62.	Decabal nr.11	Tudorache Margareta	Teren curte	34.00
63.	Decabal nr.12	Strulina Elena	Locuinta	40.65
64.	Decabal nr.1A	Balaha Ion	Teren curte	90.00
65.	Decabal nr.23	Dobrescu Silicia	Locuinta	80.92
66.	Decabal nr.38	Dărdan Minodora	Teren curte	59.98
67.	Decabal nr.39	Nicolae Valeria	Locuinta	52.50
68.	Dimitrie Bolintineanu nr.26	Selăneanu Oasfic	Teren curte	57.47
69.	Doaga nr.5	Paraschiv Lorin Ernest	Teren curte	221.60
70.	Drașca Voda nr.26	Paraschiv Lorin - Ernest	Teren curte	66.00
71.	Dumbravel nr.2	Paraschiv Lorin Ernest	Teren curte	38.40
72.	Elena Doamna nr.22	Diaconescu Vasile	Teren curte	109.20
73.	Elena Doamna nr.34	Diaconescu Vasile	Garaj	13.77
		Ionescu Adrian Mihut	Locuinta	49.18
		Stănculescu Vasile	Locuinta	54.65
		Goaleșcu Adrian	Teren curte	109.00
		Prigocanu Ion	Teren curte	293.00
		Răducanu Dragoș Samir	Locuinta	53.16
		Carpen Constăntina	Teren curte	185.00
		Rădu Viorica	Teren curte	53.63
		Mandea Gheorghe	Teren curte	105.6
		Știrlea Gheorghe	Teren curte	38.24
		Dorofte Mircea	Teren curte	73.02
		Blașca Petria	Teren curte	80.40



Incheiere Nr. 151643 / 20-12-2019



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

Dosarul nr. 151643 / 20-12-2019
INCHIEIERE Nr. 151643

Registrator: ADRIAN-COSTIN ZAMFIR

Asistent: ILEANA MIHAELA VASILE

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL PLOIESTI domiciliat în Loc. Ploiesti, Str. Piata Eroilor, Nr. 1A, Jud. Prahova privind Prima Înregistrare a imobilelor/unităților Individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr. 800/16-12-2019 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI;
- Act Administrativ nr. 257/29-11-2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211
Văzând referatul asistentului de registratură în sensul că nu există impedimente la înscriere, iar în conformitate cu art. 24 (alin. 2 și 3), art. 28 (alin. 1), art. 29 (alin. 1), art. 31 (alin. 1) și art. 41 (alin. 5 indice 2) din Legea nr. 7/1996 (cu modificările și completările ulterioare) coroborat cu art. 877 și art. 888 Cod Civil și cu art. 13 (alin. 1), art. 39 (alin. 1 și alin. 2), art. 54, art. 78, art. 84, art. 156 (alin. 4) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciara aprobat prin Ordinul nr. 700/2014 al Directorului General al A.N.C.P.I. (cu modificările și completările ulterioare)

DISPUNE

- Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 145933
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE (domeniul privat) mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIULUI PLOIESTI, sub B.1 din cartea funciara 145933 UAT Ploiesti;

Prezenta se va comunica părților:
PASCU ROXANA MARIANA
MUNICIPIUL PLOIESTI

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiesti, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratură-sef

Data soluționării,

Registratură,
ADRIAN-COSTIN ZAMFIR

Asistent Registratură,
ILEANA MIHAELA VASILE

(parola și semnătura)

(parola și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la art. 62 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciara aprobat prin ODG nr. 700/2014.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciara Nr. 145933 Ploiesti



TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str. Decabal, Nr. 1A, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	145933	145933 145933-72	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
151643 / 20/12/2019	
Act Administrativ nr. 267, din 29/11/2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI; Act Administrativ nr. 800, din 16/12/2019 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI;	
Întabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobândit prin lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI	

C. Partea III. SARCINI

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

Teren		Observații / Referințe	
Nr. cadastral	Suprafața (mp)*		
145933	Din acte: 66 Măsurată: 72		
*Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereografic.			

Date referitoare la teren						
Nr. act	Categorie folosință	Suprafața (mp)	Taxa	Parcelă	Nr. teren	Observații / Referințe
1	cămin	66				

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6,833
2	3	12,246
3	4	5,883
4	1	12,227

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.
Extrase pentru informare adresate la adresa e-mail-ului

Pagina 2 din 3
Formular versiunea 1.1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.
Extrase pentru informare adresate la adresa e-mail-ului

Pagina 3 din 3
Formular versiunea 1.1

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
145933	72 mp	Ploiești, str. Decebal, nr.1A - intravilan

Cartea Funciara nr. UAT **PLOIESTI**

A. Date referitoare la teren			
Nr. act	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	72	Teren domeniul privat al Mun. Ploiești, teren construit.
Total: 72			

B. Date referitoare la construcții			
Cod. constr.	Denumirea	Suprafața construită (mp)	Mențiuni
C1	C1	72	CHIUȘC, Sc. de la nr. 72 mp, an. constr. 2005 proprietar Parvulescu Lavinia Ernest, nr. fact. de plată locații
Total: 72			

Confirmăm executarea măsurătorilor la teren, curățarea terenului și necesitatea de a se realiza din teren

Confirmăm introducerea în planul de cadastru integrat și atribuirea numărului cadastral

Suprafața totală măsurată a imobilului = 72 mp
Suprafața din acte a imobilului = 66 mp

15/16/17 12.3.2019

ROMANIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 304099 din 27-05-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 568 Din: 16-06-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN STR. DECEBAL, NR. 1A

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI** cu domiciliul/rezidența în județul **PRAHOVA**, localitatea **PLOIESTI**, satul/domiciliul/rezidența în sectorul **1A**, cod postal **100100**, strada **P-TA EROILOR**, nr. **1A**, bl. **1A**, sc. **1A**, et. **1A**, ap. **1A**, tel./fax **0244516699**, e-mail **100100@ploiesti.ro**, înregistrată la nr. **304099** din **27-05-2022**,

Pentru imobilul --- teren și/sau construcții --- situat în județul Prahova, Municipiul Ploiești, satul/domiciliul/rezidența în sectorul **1A**, cod postal **100100**, strada **DECEBAL**, nr. **1A**, bl. **1A**, sc. **1A**, et. **1A**, ap. **1A**, sau identificat prin: nr. cad. **145933**,

în temeiul reglementărilor documentarilor de urbanism nr. **209** / **1999** și **382/2009** faza **PUG** aprobată prin Hotărârile Consiliului Local nr. **209/1999** și **382/2009**

faza **PUZ** aprobată prin **H.C.L. NR 280/24 Iulie 2014** privind aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL "RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE CU MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI SI MODIFICARE REGIM DE ALINIERE" Str. George Doja nr. 101C, Ploiești**, cu valabilitate până la aprobarea **PUG** al Municipiului Ploiești

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul cu nr. cadastral 145933 în suprafața de 66 mp din acte și 72 mp din măsuratori, este situat în intravilanul municipiului Ploiești și aparține domeniului privat al municipiului Ploiești, conform H.C.L. nr. 267/29.11.2022 și a Extraseului de carte funciara pentru informare eliberat de O.C.P.I.Prahova în baza cererii nr.70930/27.05.2022.

Conform PUG și RLU, terenul se află în zona de intersecție de circulație cu restricție pe o rază de 50 m din centrul intersecției și zona protejată cu valoare arhitecturală.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului: curți-construcții.
Destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale:
Iar - subzona instituiții și servicii de interes general cu restricții întocmite PUZ/PUD.
Funcțiunea dominantă a zonei este pentru instituiții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe, compuse din: instituiții publice și servicii și dotări de interes general, cu regim mixt de înălțime; instituiții publice și servicii și dotări aferente zonelor de locuit.
Funcțiunile complementare admise sunt: locuințe; activități producție nepoluante; cai de circulație pietonală; spații verzi, scuaruri.
UTILIZĂRI ADMISE: instituiții, servicii și echipamente publice; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, producție, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; locașuri de cult, concert cu

Notar: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 07-66-2013
Perfuzor: COCULEA ELENA PATRASCU - SELF SERVICE





amanuntul; activitati manufacturiere nepoluante; hotelieri, pensiuni, agenti de turism; restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc; sport si recreere; parcaje la sol si subzol; spatii libere pietonale; spatii verzi amenajate; Jocurile cu parti obisnuite; Jocurile cu parti special care includ spatii pentru profesii libere.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITII: Se admit constructii avand uricare din functiunile admise cu conditia existentei unui P.U.D aprobat conform legii, cu exceptia imobilului situat pe str. Gheorghe Doja nr. 101C pentru care este permis autorizarea directa pentru cladirea de birouri si comert.

Se interzic amplasarea constructiilor prevazute de utilizari admise si care sunt afectate de restrictia temporara instituita in zona intersecțiilor pe o raza de 50 m pana la obtinerea unui aviz din partea Politiei rutiere si a Comisiei de Transport si Siguranta Circulatiei din cadrul Primariei municipiului Ploiesti.

Se admite amplasarea de structuri pentru panotaj publicitar cu avizul obligatoriu al Primariei municipiului Ploiesti.

UTILIZARI INTERZISE: Se interzic orice unitati economice de tip productie si care genereaza trafic intens.

Se interzic orice amenajari provizorii sau amplasarea de chioscuri pe domeniul public, exceptie facand doar amplasamentele aprobate conform legii.

Se interzic realizarea de constructii in zonele de servitute si de protectie a lucrarilor si retelelor tehnico-edilitare.

Regimul fiscal este reglementat de Legea 227/2015-Cod fiscal, modificari si completari ulterioare Terenul se incadreaza in zona valorica A, conform HCL nr. 553 / 21.12.2011 si H.C.L. 361 / 28.09.2012

3. REGIMUL TEHNIC

UFR-N-15a; (POT = 75%, CUT = 3,0);

- suprafata teren de 66 mp din acte si 72 mp din masuratori;

- parcela neconstruibilă;

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se considera oestrubile parcoloc care au suprafata de minim 150 mp si 12,00 m front la strada in cazul regimului de construire discontinuu si 8 m front la strada pentru regim de construire continuu (cladiri insiruite) si pentru care aducutina parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia.

In cazul alipirii la o cladire existenta, se recomanda alinierea la acestuia pentru a se evita crearea calcanilor.

In conditiile parcajului preexistenti, daca se comaseaza doua sau mai multe parcele, conditiile de constructibilitate a parcelei rezultate referitoare la raportul dintre latime si adancime nu se mai aplica daca celelalte conditii sunt indeplinite simultan (suprafata si front).

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se va respecta alinierea prevazuta conform plansei U2_Reglementari propuse vizata spre neschimbare, si anume: pentru strada Decbal, se propune amplasarea pe aliniamentul la strada cu asigurarea obligatorie a unei distante de minim 9,0 metri intre frontul laterale constructiei - profil A-A.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se vor respecta retragerile fata de limitele laterale si posterioare determinate de respectarea servitutiilor impuse prin Codiul Civil.

In cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand ca/cam pe limita de proprietate, iar pe cealalta latara se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent (in cazul in care nu se obtine acordul vecinului), se va amplasa la o distanta de 0,6 m fata de limita, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumătate din inaltime, dar nu mai puțin de 3,00 metri.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distantele minime intre constructiile amplasate pe aceeași parcela vor fi egale cu 1/2 din inaltimea constructiei celor mai inalte, dar nu mai mica de 3,0 metri.

Simultan, amplasarea constructiilor in interiorul parcelei vor trebui sa respecte normele de prevenire a incendiilor si sa permita accesul mijloacelor de interventie in caz de incendiu si de forta majora/calamitate.

CIRCULATI SI ACCESE

Se va asigura acces carosabil separat de cel pietonal. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor in curtea posterioara distanta dintre cladire si una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3,00 m.

In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatii publice a persoanelor cu handicap locomotor.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si protectiilor de specialitate legal aprobate.

Inscris: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 07-06-2022
Profesor COCLA ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Numarul minim de locuri de parcare se va stabili in functie de destinatia cladirii si va fi prevazut in anexa 1 la RGU.

In cazul cladirilor avand functiuni mixte, numarul de parcaje se va distribui in functie de destinatia cladirii.

Se va respecta conform Anexei 5 la RGU pentru fiecare functie in parte.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima a cladirilor admise va fi de 18,0 metri la cornisa (P+3).

Inaltimea la cornisa a fatadelor orientate catre strada va fi maxim egala cu inaltimea terenului de constructie.

Se va asigura realizarea de corespunzatoare - vezi profilele transversale in planșa U2_Reglementari propuse vizata spre neschimbare.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice in canalizati subterane la distanta de cel puțin 1,0 m sau in nise realizate pe fatadele situate pe aliniament si/sau impregnarea la strada.

Se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii.

Se va asigura posibilitatea racordarii la sistemul de alimentare cu energie electrica din spatii rezervate pistolilor si din spatii mineralizate. Racordarea buranelor la canalizarea pluviala este obligatorie sa fie facuta astfel incat sa se evite producerea ghetii in spatiile pietonale.

Se interzic dispunerca pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerca vizibila a cablurilor TV.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATI

Se vor asigura suprafetele minime obligatorii conform anexei 6 la RGU (GM - 007 - 2000) in functie de destinatia cladirii.

Spatii vizibile din circulatiile publice vor fi tratate cu gradini de fatada.

In gradinile de fatada minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte.

Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circuli va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi delimitate cu un gard viu de 1,20 metri inaltime.

IMPREZUMIURI

Impreziurile trebuie sa fie transparente si sa aiba un soclu opac de maxim 0,60 metri catre strada.

Se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericii cu garduri transparente de maxim 1,20 metri inaltime din care maxim 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile pe limite laterale pot fi o parte si vor avea inaltimea de maxim 2,00 metri. Inaltimea acestora se calculeaza pornind de la cota terenului amenajat.

Inaltimea la nivelul trotuarului sau a carosabilului - din domeniul public.

Spatii comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificari a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus, sa se realizeze in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

Documentatia urbanistica PUG si RLU a localitatii este valabila pana la aprobarea documentatiei noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.382/24.11.2009.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declararii pentru:

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE -

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINDE LOC DE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU AUTORIZATIE DE DESFIINTARE SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCII

4. OBLIGATIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

Inscris: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 07-06-2022
Profesor COCLA ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Inscris: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 07-06-2022
Profesor COCLA ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR, ANDREI NINA VOLOSSEVICI

SECRETAR GENERAL, MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

p.ARHITECT SEF, VERONICA RADNĂ

08 CONSILIER

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT, RITA-MARCU

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din
Sealul conform art. 467 Cod Fiscal

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de 08.06.2022

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a consulta autoritatea teritoriala de mediu pentru a obtine avizul sau a se decide, dupa caz, in vederea realizarii proiectului in limita proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de evaluare a impactului de mediu se finalizeaza dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administrativa publica competente.

In vederea asigurarii carantelor cu privire la procesul de emitere a certificatului de mediu, autoritatea teritoriala de mediu stabileste modalitatea de raportare a activitatii publice, centralizarii opiniilor publicului si al formularii unui plan de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceasta conditie:

In situatia in care autoritatea teritoriala de mediu stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administrative publice competente cu privire la imediatarea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism urse 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 administrative publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE VA FI INSOBITA 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.F. D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:

alimentare cu apa gaze naturale Alte avize/acorduri

canalizate telefonizate

alimentare cu energie electrica salubritate

alimentare cu energie termica transport urban

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu protectie civila sanatatea populatiei

d.3) avizele / acordurile specifice ale administratiei publice centrale si / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;

d.4) Studiul de specialitate

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie); - nu este cazul

f) dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitecilor din Romania (nu este cazul);

g) documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

Inscris: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 07-06-2022
Profesor COCLA ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Inscris: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 07-06-2022
Profesor COCLA ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

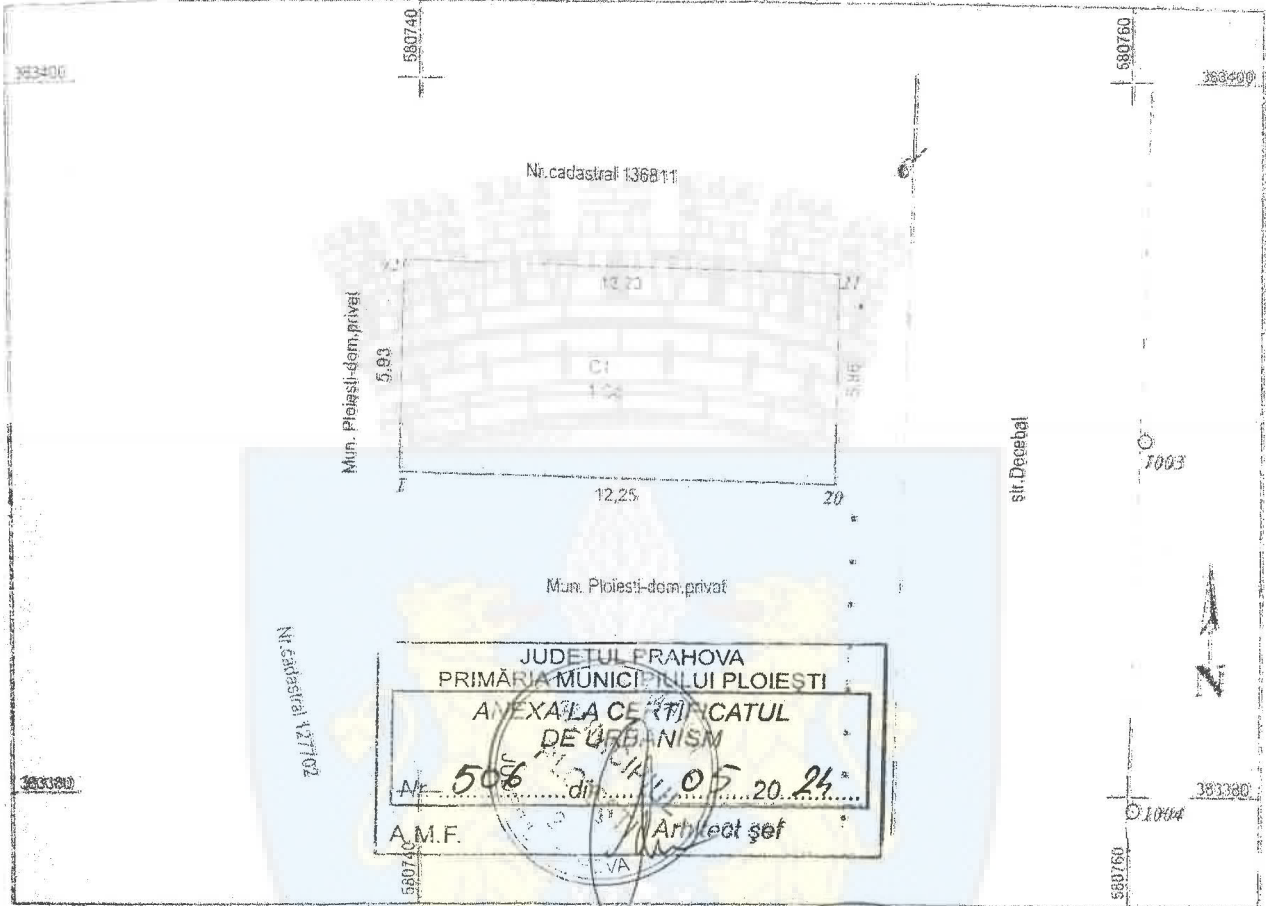
Amplas nr 3 la HCE nr. 12/2019

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200



Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
149933	72 mp	Ploiesti, str. Decebal, nr. 1A - intravilan
Cartea Funciara nr.	UAT	PLOIESTI



JUDETUL PRAHOVA
 PRIMĂRIA MUNCIPALITĂȚII PLOIESTI
 ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
 Nr. 506 din 11.05.2019
 A.M.F. Arhitect șef

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	72	Teren domeniul privat al Mun. Ploiesti, aferent constructiei.
Total		72	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	72	CRIOSC; Sc desf=72mp, an constr. 2005 proprietar Paraschiv Lorin Ernest, nu face obiectul inscrierii
Total		72	

Suprafata totala masurata a imobilului = 72mp
 Suprafata din acte a imobilului = 66mp

C. GEREM MINERVA S.R.L.
 CERNESCU BLEJOI, Săd Ploiești
 Cartea Funciara - VILA PL 103
 Deținător A.N.C.F.I.
 Autorizat A.N.C.F.I., nr. 1015, clasa II
 Seria RO-B-PR-19-14-1-642
 office@geremminerva.ro
 www.geremminerva.ro

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

CERTIFICAT
 Executant: Ing. PASCU A. ROȘA Mariana
 AUTOABAREN C.A.P.
 Seria RO-B-PR-19-14-1-642
 PASCU A. ROȘA Mariana
 Director
 Data: Dec 2019

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

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova
IONESCU DENIS VALENTINA
 CONSILIER GR. I
 ștampila BCFI

12/6/19 / 23. DEC. 2019

