

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. 316

privind vânzarea către domnul Zerbeș Vasile Claudiu a cotei indivize de teren în suprafață de 160,77 m² din suprafața totală de 1870,00 m² a terenului situat în Ploiești, str. Tinosu, nr. 36, înscris în Cartea Funciară nr. 127067, cu număr cadastral 127067

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 337/19.06.2025 al domnilor consilieri locali Robert-Ionuț Vișcan, Valentin Marcu, Paul Palaș-Alexandru, Octavian-Andrei Sandu, Gheorghe Popa și Mihai Tonsciuc, precum și Raportul de specialitate înregistrat sub numărul 252/18.06.2025 la Direcția Gestiune Patrimoniu și la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte sub numărul 306/19.06.2025, la proiectul de hotărâre privind vânzarea către domnul Zerbeș Vasile Claudiu a cotei indivize de teren în suprafață de 160,77 m² din suprafața totală de 1870,00 m² a terenului situat în Ploiești, str. Tinosu, nr. 36, înscris în Cartea Funciară nr. 127067, cu număr cadastral 127067;

Având în vedere Raportul de specialitate nr.209/20.06.2025 al Direcției Economice;

Având în vedere procesele verbale al Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale din data de 09.08.2024, din data de 25.04.2025 și din data de 18.06.2025 precum și avizul din data de 16.05.2025;

Luând act de faptul că în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 254/2003 privind trecerea din domeniul public în domeniul privat a unui teren situat pe str. Ghighiului și stabilirea destinației acestuia pentru construcția de locuințe pentru tineri și dotări aferente, prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 207/28.06.2011 privind aprobarea protocolului de colaborare între Municipiul Ploiești și Asociația Habitat for Humanity România și Protocolului de Colaborare nr. 3110/04.07.2011 cota indiviză de teren în suprafață de 160,77 m² din suprafața totală de 1870,00 m² a terenului situat în Ploiești, str. Tinosu, nr.36, este proprietatea privată a Municipiului Ploiești;

Luând în considerare atât prevederile art. 2.2 din Protocolul de Colaborare nr.3110 din 04.07.2011 încheiat între Municipiul Ploiești și Asociația Habitat for Humanity România cât și adresa nr. 20858/17.09.2021 formulată de domnul Zerbeș Vasile Claudiu și doamna Zerbeș Veronica privind cumpărarea cotei indivize de teren aferentă ap. 2 din construcția C1 situată în Ploiești, str. Tinosu, nr. 36;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Însușește raportul de evaluare nr. 2447 din 27.05.2024 întocmit de către S.C. KIDO ADVISORS S.R.L. pentru cota indiviză de teren în suprafață de 160,77 m² din

suprafața totală de 1870,00 m² a terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești situat în Ploiești, str. Tinosu, nr. 36, înscris în Cartea Funciară nr. 127067, cu număr cadastral 127067 - Anexa nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Stabilește valoarea de vânzare a cotei indivize de teren în suprafață de 160,77 m² din suprafața totală de 1870,00 m² a terenului situat în Ploiești, str. Tinosu, nr. 36, la suma de **49.284,42** lei (fără T.V.A.)

Art. 3 (1) Aprobă vânzarea către domnul Zerbeș Vasile Claudiu a cotei indivize de teren în suprafață de 160,77 m² din suprafața totală de 1870,00 m² a terenului situat în Ploiești, str. Tinosu, nr. 36, înscris în Cartea Funciară nr. 127067, cu număr cadastral 127067, în următoarele condiții:

a) achitarea de către domnul Zerbeș Vasile Claudiu a unui avans de minim de 15% din prețul de vânzare a terenului sus menționat, reprezentând 7.392,66 lei (fără 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 terenul sus menționat, să fie încheiat în termen de cel mult 30 zile lucrătoare de la data la care cumpărătorul face dovada plății;

c) diferența de preț rezultată în urma achitării avansului, va fi achitată de către domnul Zerbeș Vasile Claudiu în rate lunare pentru o perioadă de 5 ani (60 luni). Plata fiecărei rate se va efectua până la data de 25 a fiecărei luni. În cazul neachitării de către cumpărător a prețului de vânzare în rate stabilit, acesta va plăti majorări de întârziere în cuantum de 0,1% pe zi din cuantumul obligației neachitate în termen, începând cu ziua următoare de scadență și până la data stingerii sumei datorate;

d) pentru diferența de preț rămasă de achitat, sumă ce va fi menționată în contract, se va institui o ipotecă legală în favoarea Municipiului Ploiești până la achitarea integrală a prețului de vânzare;

e) cumpărătorul are obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului și cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare cumpărare inclusiv a celor ocazionate pentru înscrierea ipotecii prevăzute la art.3 (1) lit. d).

(2) În cazul nerespectării condițiilor prevăzute la art. 3 (1), lit. a) și e), contractul de vânzare-cumpărare nu se va încheia.

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

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

Data în Ploiești astăzi, 30 iunie 2025

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Gheorghe SÎRBU-SIMION**

**Contrasemnează:
SECRETAR GENERAL,
Laurențiu DIȚU**

MUNICIPIUL PLOIESTI

Mar 14 2024



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

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2447/27.05.2024

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

Teren intravilan in suprafata de 160.77 mp cota indiviza din suprafata totala de 1870 mp situat in Loc. Ploiesti, Str Tinosu nr 36, jud. Prahova



PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI

UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI

14.05.2024

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



1 SINTEZA EVALUARII

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

- Teren intravilan în suprafața de 160.77 mp, indiviz din suprafața totală de 1870 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Tinosu nr 36, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 127067 a loc. Ploiesti, având nr cad 127067.

Observatii: Pe teren sunt edificate 3 constructii (locuinte unifamiliale). Nu a fost prezentat un Certificat de urbanism din care sa reiasa parametrii urbanistici si eventualele restrictii de construire si nici planul de amplasament si delimitare.

Evaluarea se realizeaza in ipoteza ca terenul nu este afectat de nicio restrictie de construire. In cazul in care la eliberarea acestuia nu se confirma acest lucru, valoarea va trebui reconsiderata.

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

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Tinosu, la care are un front stradal de aprox 27 ml.

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

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

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

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

Standardele de evaluare ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

MUNICIPIUL PLOIESTI

Mai



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

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

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
127067 (160.77 mp- cota indiviza din suprafata totala de 1870 mp	49.284,42	9.903,43	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCiare		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
127067 (160.77 mp- cota indiviza din suprafata totala de 1870 mp	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

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

Astfel:

Valoarea de piata = 9.903,43 euro, respectiv 49.284,42 lei

la cursul valutar de 4,9765 RON/EUR, valabil pentru data de referința a evaluării, 14.05.2024.

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

- Valoarea nu include tva;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile

- exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se refera la teren in stadiul existent la data evaluarii, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale amplasamentului;
 - Dat fiind scopul evaluării și tipul proprietății, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin metoda rezidua;
 - Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
 - Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
 - Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară: teren intravilan;
 - Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
 - Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare așa cum se prezintă la data evaluării;
 - Valoarea este o predicție;
 - Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
 - Valoarea estimată nu reprezintă o valoare de asigurare;
 - Valoarea este subiectivă;
 - Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL



**IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI****CERTIFICARE**

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmatiile sustinute si prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părținitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Toate informatiile furnizate de catre beneficiarul raportului de evaluare in legatura cu clientul sau cu proprietatea evaluata vor fi considerate confidențiale, cu exceptia cazului in care sunt date considerate in mod curent publice.
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

SIRBU MADALINA ELENA
EVALUATOR AUTORIZAT EPI
Legitimatie 18106/ valabil 2024



CUPRINS

1	SINTEZA EVALUARII	2
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	7
2.1	Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare	7
2.2	Scopul evaluarii	7
2.3	Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate	7
2.4	Tipul valorii si moneda raportului	8
2.5	Data evaluarii si amplexarea investigatiei	8
2.6	Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	8
2.7	Natura si sursa informatiilor utilizate	9
2.8	Ipoteze si Ipoteze speciale	9
2.8.1	<i>Ipoteze.....</i>	9
2.9	Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare	11
3	PREZENTAREA DATELOR	12
3.1	Identificarea proprietatii. Situatie juridica	12
3.2	Descrierea amplasamentului si a constructiilor	13
3.3	Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).	14
4	ANALIZA DATELOR. CONCLUZII.....	16
4.1	Cea mai buna utilizare (CMBU)	16
4.2	Date privind modul de realizare a evaluarii	16
4.3	Abordarea prin piata	17
4.4	Metoda extractiei	22
4.5	Metoda alocarii	22
4.6	Metoda reziduala	22
4.7	Metoda capitalizarii rentei funciare	22
4.8	Analiza parcelarii si dezvoltarii	23
4.9	Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	23



2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare

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

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

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

2.2 Scopul evaluarii

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

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

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

- Teren intravilan în suprafata de 160.77 mp, indiviz din suprafata totala de 1870 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Tinosu nr 36, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 127067 a loc. Ploiesti, avand nr cad 127067.

Observatii: Pe teren sunt edificate 3 constructii (locuinte unifamiliale). Nu a fost prezentat un Certificat de urbanism din care sa reiasa parametrii urbanistici si eventualele restrictii de construire si nici planul de amplasament si delimitare.

Evaluarea se realizeaza in ipoteza ca terenul nu este afectat de nicio restrictie de construire. In cazul in care la eliberarea acestuia nu se confirma acest lucru, valoarea va trebui reconsiderata.

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

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Tinosu, la care are un front stradal de aprox 27 ml.

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

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

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

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

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



ipotezele si conditiile exprimate in cadrul raportului de evaluare.

2.4 Tipul valorii si moneda raportului

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

Opinia finala a evaluării este prezentata in RON si EUR.

2.5 Data evaluarii si amploarea investigatiei

Data la care se aplica opinia asupra valorii este data evaluarii de **14.05.2024**.

La baza intocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de **14.05.2024**, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspectia proprietatii a fost realizata de către evaluator Sirbu Madalina Elena, in calitate de reprezentant al societatii de evaluare în data de **14.05.2024** in prezență unui reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate, si nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirilor.

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

2.6 Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

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

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

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

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022



2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate

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

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client;
- Informații privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de către client și preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către client;
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor cadastrale;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate s.a.
- Baza de date a evaluatorului
- Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale

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

2.8.1 Ipoteze

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



unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsurători suplimentare;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
- Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, să aibă argumentat alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
- Evaluatorul a examinat documentele primite de la client și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale
- A fost parcurs terenul și evaluatorul a căutat eventualele indicii vizibile (trasee de rețele, guri de aersire) care să indice prezența unor traversări de rețele magistrale de utilități. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții. Evaluatorul nu a observat în cursul inspecției indicii care să conducă la ipoteza existenței unor rețele de utilități care traversează proprietatea evaluată altele decât cele indicate în raport
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale: Nu a fost prezentat un Certificat de urbanism din care să reiasă parametrii urbanistici și eventualele restricții de construire și nici planul de amplasament și delimitare.



Evaluarea se realizeaza in ipoteza ca terenul nu este afectat de nicio restrictie de construire. In cazul in care la eliberarea acestuia nu se confirma acest lucru, valoarea va trebui reconsiderata.

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

2.9 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

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

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





3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica

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

- Teren intravilan în suprafata de 160.77 mp, indiviz din suprafata totala de 1870 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat în Loc. Ploiesti, Str Tinosu nr 36, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 127067 a loc. Ploiesti, avand nr cad 127067.

Observatii: Pe teren sunt edificate 3 constructii (locuinte unifamiliale). Nu a fost prezentat un Certificat de urbanism din care sa reiasa parametrii urbanistici si eventualele restrictii de construire si nici planul de amplasament si delimitare.

Evaluarea se realizeaza in ipoteza ca terenul nu este afectat de nicio restrictie de construire. In cazul in care la eliberarea acestuia nu se confirma acest lucru, valoarea va trebui reconsiderata.

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

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Tinosu, la care are un front stradal de aprox 27 ml.

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

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

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

Documente de proprietate avute la dispozitie:

- Extras de carte funciara pentru informare cu nr cerere 140189/07.10.2021;
- Hotararea nr 254/01.10.2003 privind trecerea din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat a unui teren situat pe strada Ghighiului si stabilirea destinatiei acestuia pentru constructia de locuinte pentru tineri si dotari aferente
- Plan de situatie
- Hotararea nr 207/28.06.2011 privind aprobarea Protocolului de colaborare intre Municipiul Ploiesti si Asociatia "Habitat for Humanity" Romania

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



3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Ploiesti, judetul Prahova, in zona de sud, pe Str Tinosu, in cartierul Bariera Bucuresti, in imediata apropiere a Universitatii de Petrol si Gaze si a Hipodromului.

Zona in care se afla imobilul este preponderent rezidentiala. In zona se afla spatii rezidentiale- locuinte unifamiliale.

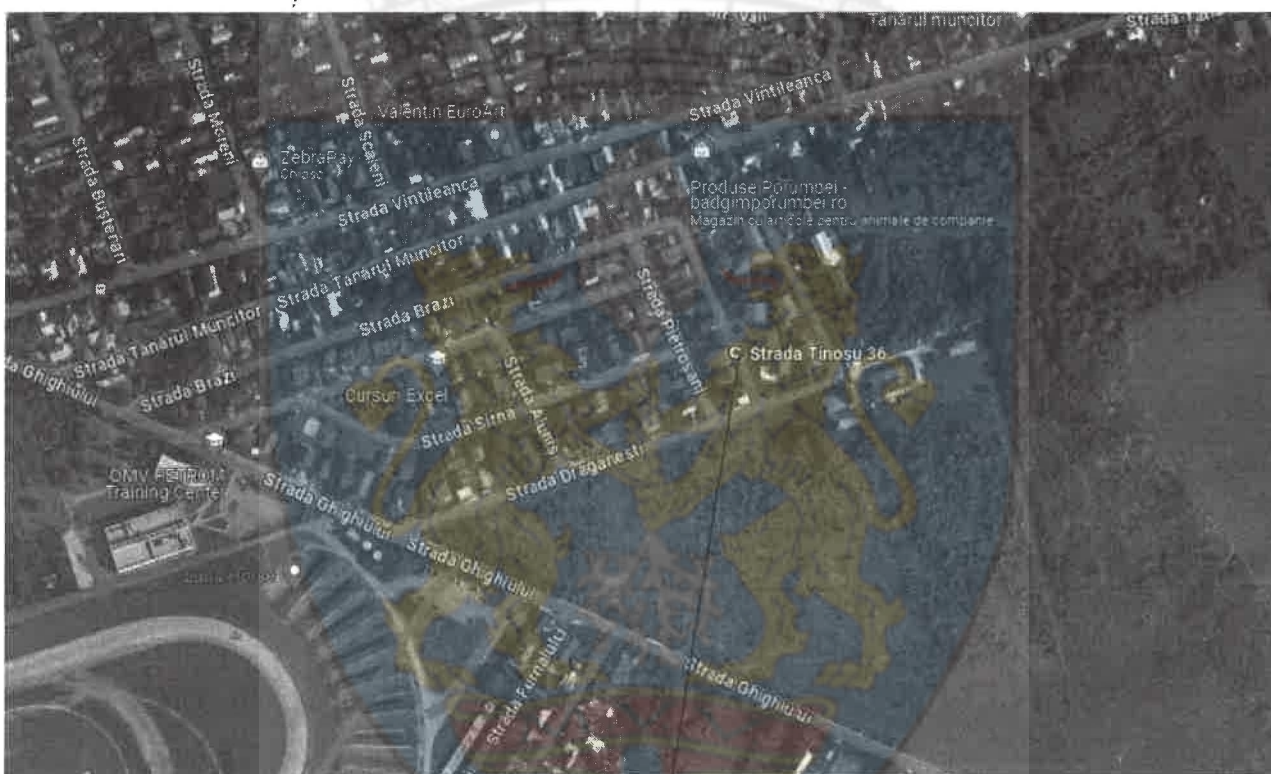
Amplasamentul se invecineaza cu case unifamiliale.

Accesul la imobil se realizeaza din drum asfaltat-Str Tinocu, la care are o deschidere de aprox 27 ml.

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

Topografia terenului este plana. Terenul este neamenajat, fiind acoperit cu vegetatie. Categoria de folosinta este curti constructii.

Forma este aproximativ dreptunghiulara.



Amplasament evaluat



Amplasament evaluat

3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

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

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

Analiza ofertei

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de terenuri cu destinația de terenuri pentru constructii comerciale este in crestere, atat pentru terenuri cu suprafete mari cat si pentru terenuri cu suprafete mai mici.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca terenurile similare ca localizare sunt oferite spre vanzare la preturi cuprinse in intervalul 80 - 86 euro/mp, in functie de suprafata, deschidere, localizare.



Analiza cererii

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

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

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

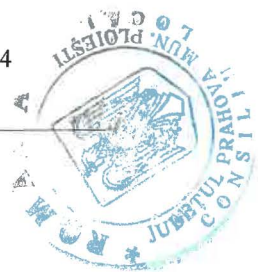
Creșterea interesului pentru achiziții a fost însă stimulat de programele de creditare în lei, dar și de cumpărători care au avut economii și au vrut să dobândească o proprietate.

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

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

Echilibrul pietei

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și oferta și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pietei se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruste ale cererii sau asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimează cel mai probabil preț de piață, trebuie să reflecte condițiile de pe piață relevante, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.



4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

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

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

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii

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

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

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

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

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

4.3 Abordarea prin piata

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

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

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

Terenul subiect fiind afectat de restrictii de construire, nefiind construibil, restrictii care sunt greu de cuantificat, aceasta abordare nu a putut fi aplicata.

Au fost prezentate totusi cateva oferte de vanzari terenuri in zona analizata sau zone similare ca atractivitate:

Comparabila 1:

PRIVAT

anonim
 Pe OLX din septembrie 2014
 Activ ieri la 13:30

Trimite mesaj

074 565 9999

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Ploiesti, Prahova

DREPTURILE CONSUMATORILOR

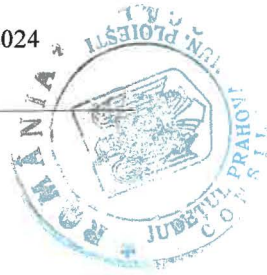
Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
 Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu
 Arată mai multe

Postat 24 mai 2024

Bdul Bucuresti UPG-teren 2738 mp

235 000 €

Publicitate



Persoană fizică Suprafata utila: 2.738 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

B-dul Bucuresti- strada Ghimpati-Policlinica MAI- teren intravilan in suprafata de 2738 mp cu casa batranesca pe el, deschidere la strada 30 ml., toate utilitatile. Pret 235000 Euro negociabil.

ID: 255727380

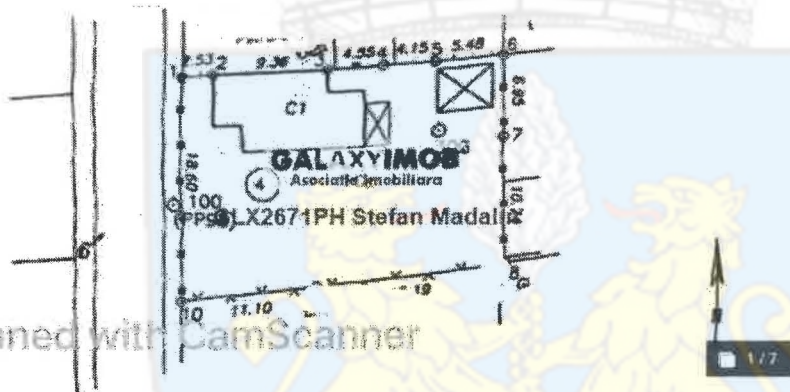
Vizualizări: 964

Raportează

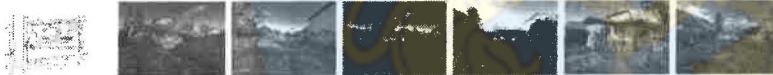
<https://www.olx.ro/d/oferta/bdul-bucuresti-upg-teren-2738-mp-IDhj0na.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=7>

Comparabila 2:

← Inapoi la lista Terenuri de vânzare > Prahova > Ploiesti > Pictor Rosenthal > Vanzare Teren intravilan - zonă Dorobantul, Ploiesti



Scanned with CamScanner



Vanzare Teren Intravilan - zona Dorobantul, Ploiesti

37 990 €

Strada Mircea cel Batran, Pictor Rosenthal, Ploiesti, Prahova

Stefan Madalin
Agentie
0754 465 389

Numar*

Email*

+40 | Numar de telefon

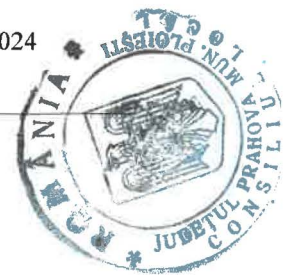
Am nevoie de mai multe Infor...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Scoria) **mai mult**

Trimite mesajul



Prezentare generală

Suprafață utilă	473 m ²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Oferta Exclusiva. Avem cheile proprietatii.

Vanzare teren intravilan, constructie demolabila pe teren, in cartierul Pictor Rosenthal, Ploiesti.

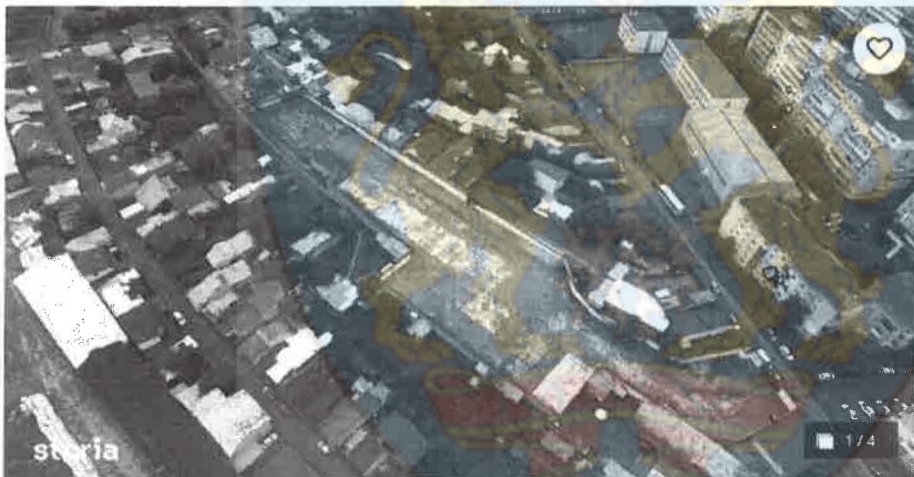
Terenul are o suprafata 473 mp, deschiderea stradala fiind de 18.60 ml, imprejmuit cu gard de metal.

Dispune de toate utilitatile: Gaze, Apa, Curent Electric, Canalizarea la poarta.

https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-intravilan-zona-dorobantul-ploiesti-IDy0Gj.html?_gl=1*1w91ov8*_ga*MTg1NjExMDM5NS4xNzA4NTIxNDUz*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxNjgzNDgwMi4xNDUuMS4xNzE2ODM2MDgzLjAuMC4w

Comparabila 3:

← Inapoi la lista Terenuri de vanzare > Prahova > Ploiesti > Bulevardul Bucuresti > Teren intravilan Ploiesti



Teren intravilan Ploiesti

Bulevardul Bucuresti, Ploiesti, Prahova

475 000 €

Propune un pret

Rodica Popa
 Agentie
 0731 037 124

Nume*

Prez*

+40 | Muzic de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(a) de acest teren de vanzare si as vrea sa fac o vizionare. Astept cu interes raspunsul dvs. Multumesc!

118 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul



Prezentare generală

Suprafață utilă	5.507 m ²	Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

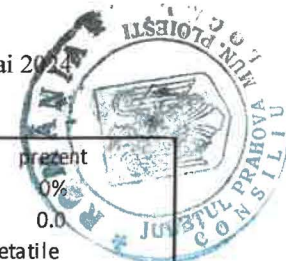
Descriere

Teren intravilan avand o suprafata de 5.507 mp, cu 3 cai de acces, avand front stradal principal 17.8 m. Terenul este imprejmuit, la sosea, are acces auto si acces la utilitati (apa, gaz, curent, canalizare) si se preteaza pentru constructii mixte, comerciale si rezidentiale. Pentru mai multe detalii, va stam la dispozitie!

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-ploiesti-IDAITZ.html?_gl=1*10q4wmo*_ga*MTg1NjExMDM5NS4xNzA4NTIxNDUz*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxNjgzNDgwMi4xNDUuMS4xNzE2ODM2MDE2LjAuMC4w

Grila de calcul

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		235,000	37,990	475,000
Suprafata- m ²	1,870.00	2,738	473	5,507
Pret oferta €/m ²		86	80	86
Ajustare pentru negociere		15%	15%	15%
Valoarea ajustare		13	12	13
Explicatie ajustare	In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 15%			
Pret ajustat		73	68	73
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		73.0	68.3	73.3
Explicatie ajustare	Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului			
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		73	68	73
Explicatie ajustare	Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.			
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		73	68	73
Explicatie ajustare	Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile			



Conditii de piata	May-24	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare	Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.			
Pret ajustat		73	68	73
Localizare	Loc. Ploiesti, Str Tinosu nr 36, jud. Prahova	Ploiesti- Str Ghimpatii- zona Policlinica MAI	Ploiesti-zona Dorobantul- mai slab	Ploiesti- zona B-dul Bucuresti
Ajustare		0%	20%	0%
Valoarea ajustare		0.00	13.65	0.00
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare negativa comparabilei 2 pentru diferenta de localizare;			
Acces/ Vizibilitate	bun/buna	bun/buna	bun/buna	triplu acces/buna
Ajustare		0%	0%	-15%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	-11
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare negativa comparabilei 3 pentru diferenta de acces.			
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
Deschidere	27	40	19	18
procentul laturilor	0.39	0.58	0.73	0.06
Ajustare		-3%	-5%	3%
Valoarea ajustare		-2.19	-3.41	2.20
Explicatie ajustare	Au fost aplicate ajustari tuturor comparabilelor pentru diferenta de deschidere.			
Utilitati	toate-in apropiere	toate-in apropiere	toate-in apropiere	toate-in apropiere
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
Suprafata	1,870.00	2,738	473	5,507
Ajustare		5%	-5%	15%
Valoarea ajustare		3.65	-3.41	11.00
Explicatie ajustare	S-a aplicat o ajustare pozitiva comparabilelor 1 si 3, respectiv o ajustare negativa comparabilei 2 pentru diferenta de suprafata; din analiza de piata terenurile cu suprafete mai mari sunt mai greu de tranzactionat.			
Alte ajustari	liber	constructie demolabila	constructie demolabila	liber
Ajustare		3%	3%	0.00%
Valoarea ajustare		2.19	2.05	0
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilelor 1 si 2, care se vand cu constructie demolabila.			
		da	da	da



Ajustare neta	4	9
	5%	13%
ajustare bruta	8.03	22.53
	9.35%	33.00%
Pret ajustat	77	77
	77	76
	Euro	Lei
Valoare adoptata	77.00	383.19
Valoare teren	143.990	716.566.24
Curs Euro	4.9765	
Ajustare-drept de proprietate-teren cota indiviza	20%	
Valoare unitara adoptata	61.60	306.55
Valoare adoptata teren 160.77 mp	9,903.43	49,284.42

4.4 Metoda extractiei

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5 Metoda alocarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6 Metoda reziduala

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

- valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;
- pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;
- daca exista autorizatie de construire.

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.



4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

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

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
127067 (160.77 mp- cota indiviza din suprafata totala de 1870 mp	49.284,42	9.903,43	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCiare		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
127067 (160.77 mp- cota indiviza din suprafata totala de 1870 mp	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

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

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

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



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

Astfel:

valoare de piata recomandata COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	lei	euro
127067 (160.77 mp- cota indiviza din suprafata totala de 1870 mp)	49.284,42	9.903,43

Valorile nu contin TVA

la cursul valutar de 4,9765 RON/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluării, 14.05.2024.



Fotografii





Documente

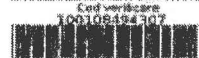


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești

**EXTRAS DE CARTE FUNCINARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funcinară Nr. 127067 Ploiești

Nr. cerere: 140189
Ziua: 07
Luna: 10
Anul: 2023



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 54495
Nr. cadastral vechi: 8819/101

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Tinosu, Nr. 36, Jud. Prahova

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	127067	1.870	Constructia C1 inscrisa in CF 127067-C1; Constructia C2 inscrisa in CF 127067-C2; Constructia C3 inscrisa in CF 127067-C3; CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 127067-C1, C2 IN CF 127067-C2, C3 IN CF 127067-C3

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
33781 / 19/05/2008		
Notarare nr. 254 emis de CONS LOCAL PLOIESTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 317/1870 1) MUNICIPIUL PLOIESTI	A1 / B.8. B.10. B.11 B.12. B.13. B.14. B.15. B.16. B.17. B.19. B.20. B.21
19231 / 14/03/2014		
Act Administrativ nr. 170, din 02/04/2012 emis de Primaria Mun. Ploiesti (act administrativ nr. 32/24-02-2014 emis de Primaria Mun. Ploiesti; act administrativ nr. 15254/03-03-2014 emis de OCPI PRAHOVA; act notarial nr. 574/13-03-2014 emis de NP MINEA OCTAVIAN; act administrativ nr. 7110/16.04.2014 emis de INGINER RETEZAN REMUS);		
B6	se deschide prezenta carte funcinara colectiva la cererea ASOCIATIA 'HABITAT FOR HUMANITY ROMANIA'	A1
118596 / 20/12/2016		
Act Notarial nr. 5621, din 19/12/2016 emis de NP Popescu Viorica;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE(cumparare ca bun comun, pentru suprafata de 249,064 mp indiviz din 1870 mp, dobandit prin Conventie, cota actuala 249/1870 1) BOGDAN ANDREI VALENTIN 2) BOGDAN LIVIA ANDREEA	A1
118705 / 20/12/2016		
Act Notarial nr. 5623, din 19/12/2016 emis de NP Popescu Viorica;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE(cumparare ca bun comun (asupra teren in suprafata de 158,321 mp indivizi din suprafata de 1870mp), dobandit prin Conventie, cota actuala 158/1870 1) PANA FLORICA-FLORENTINA 2) PANA ANDREI	A1
116903 / 27/12/2017		
Act Notarial nr. 5862, din 22/12/2017 emis de NP Popescu Viorica;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE(cumparare ca bun comun asupra terenului in suprafata de 116,799 mp indiviz din 1870 mp), dobandit prin Conventie, cota actuala 117/1870 1) NASTASE FLORENTIN MARIAN 2) NASTASE MIHAELA CRISTINA	A1
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE(cumparare ca bun comun asupra terenului - cale de acces in suprafata de 10,941 mp indiviz din 1870 mp), dobandit prin Conventie, cota actuala 11/1870 1) NASTASE FLORENTIN MARIAN 2) NASTASE MIHAELA CRISTINA	A1
116914 / 27/12/2017		

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

Pagina 1 din 7

Accesare pe site: www.ancpi.ro sau la adresa de e-mail: ancpi@ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



Carte Funciară Nr. 127067 Comuna/Oraș/Municipiul Ploiești

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
Act Notarial nr. 5863, din 22/12/2017 emis de NP Popescu Viorică;	
B13 Intabulare, drept de PROPRIETATE(cumparare ca bun comun asupra terenului in suprafata de 92.925 mp indiviz din 1870 mp), dobandit prin Conventie, cota actuala 93/1870 1) ARBANAS CATALIN 2) ARBANAS GEORGIANA CORINA	A1
B14 Intabulare, drept de PROPRIETATE(cumparare ca bun comun asupra terenului - cale de acces in suprafata de 10,940 mp indiviz din 1870 mp), dobandit prin Conventie, cota actuala 11/1870 1) ARBANAS CATALIN 2) ARBANAS GEORGIANA CORINA	A1
116917 / 27/12/2017	
Act Notarial nr. 5864, din 22/12/2017 emis de NP Popescu Viorică;	
B15 Intabulare, drept de PROPRIETATE(cumparare ca bun comun asupra terenului in suprafata de 120.951 mp indiviz din 1870 mp, dobandit prin Conventie, cota actuala 121/1870 1) SABAREANU CIPRIAN 2) SABAREANU MIRELA	A1
B16 Intabulare, drept de PROPRIETATE(cumparare ca bun comun asupra terenului - cale de acces in suprafata de 10,671 mp indiviz din 1870 mp, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/1870 1) SABAREANU CIPRIAN 2) SABAREANU MIRELA	A1
116922 / 27/12/2017	
Act Notarial nr. 5865, din 22/12/2017 emis de NP Popescu Viorică;	
B17 Intabulare, drept de PROPRIETATE(cumparare ca bun comun asupra terenului in suprafata de 217,663 mp indiviz din 1870 mp aferent apartamentul nr.11, dobandit prin Conventie, cota actuala 218/1870 1) CLUCERU ANDREI LUCIAN	A1
129417 / 27/12/2018	
Act Notarial nr. 3317, din 21/12/2018 emis de NP Minea Octavian;	
B18 Intabulare, drept de PROPRIETATE(cumparare ca bun comun (asupra teren in suprafata de 100,353 mp indiviz din suprafata de 1870mp), dobandit prin Conventie, cota actuala 100/1870 1) STANCIU NICOLAE 2) STANCIU MIARA	A1
151955 / 20/12/2019	
Act Notarial nr. 6420, din 13/12/2019 emis de NP Ivan Constantin;	
B19 Intabulare, drept de PROPRIETATE(cumparare ca bun propriu asupra terenului in suprafata de 160,771 mp indiviz din suprafata totala de 1870 mp, dobandit prin Conventie, cota actuala 161/1870 1) MOISE GRATELA	A1
5083 / 21/01/2020	
Act Notarial nr. 319, din 20/01/2020 emis de NP Ivan Constantin;	
B20 Intabulare, drept de PROPRIETATE(cumparare ca bun comun (asupra terenului in suprafata de 144,281 mp indiviz din suprafata de 1870mp), dobandit prin Conventie, cota actuala 144/1870 1) SERBAN MARIUS GELU LUCIAN 2) SERBAN ROXANA-CAMELIA	A1
46268 / 05/06/2020	
Act Notarial nr. 2094, din 05/06/2020 emis de NP Ivan Constantin;	
B21 Intabulare, drept de PROPRIETATE(cumparare ca bun comun, asupra terenului in suprafata de 159,025 mp indiviz din 1870 mp, dobandit prin Conventie, cota actuala 159/1870 1) NASTASE ADRIAN COSTEL 2) NASTASE ELENA-IRINA	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
62867 / 20/10/2011	
Act Administrativ nr. 3110, din 04/07/2011 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI (proces verbal-primire nr. Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.	Pagina 2 din 7

Expansiunea informațiilor în link la adresa eapj.anp.ro

Pactul nr. 127067/2011



Carte Funciară Nr. 127067 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
3110/08.08.2011 emis de PRIMARIA PLOIESTI); se noteaza Protocolul de Colaborare nr.3110/04.07.2011 incheiat intre MUNICIPIUL PLOIESTI si ASOCIATIA HABITAT FOR HUMANITY ROMANIA avand ca obiect construirea primelor 12 unitati locative pentru persoanele cu conditii dificile de locuit.	A1
100288 / 15/12/2014 Act Notarial nr. 4924, din 12/12/2014 emis de NP IANACHIEVICI ANDRA MIHAELA;	
C2 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra teren aferent apartamentului nr.4 1) NASTASE FLORENTIN MARIAN 2) NASTASE MIHAELA CRISTINA	A1
100260 / 15/12/2014 Act Notarial nr. 4928, din 12/12/2014 emis de NP IANACHIEVICI ANDRA MIHAELA;	
C3 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului aferent ap.6 1) ARBANAS CATALIN 2) ARBANAS GEORGIANA CORINA	A1
100277 / 15/12/2014 Act Notarial nr. 4930, din 12/12/2014 emis de NP IANACHIEVICI ANDRA MIHAELA;	
C4 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului aferent apartamentului nr.12 1) BOGDAN ANDREI VALENTIN 2) BOGDAN LIVIA ANDREEA	A1
100269 / 15/12/2014 Act Notarial nr. 4953, din 12/12/2014 emis de NP IANACHIEVICI ANDRA MIHAELA;	
C6 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului aferent apartamentului nr.7 1) SABAREANU CIPRIAN 2) SABAREANU MIRELA	A1
100787 / 16/12/2014 Act Notarial nr. 4974, din 15/12/2014 emis de NP IANACHIEVICI ANDRA MIHAELA;	
C8 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului aferent apartamentului nr.2 1) ZERBES VASILE CLAUDIU 2) ZERBES VERONICA GEORGIANA	A1
100092 / 15/12/2014 Act Notarial nr. 4929, din 12/12/2014 emis de NP IANACHIEVICI ANDRA MIHAELA;	
C9 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului aferent apartamentului nr.10 1) STANCIU NICOLAE 2) STANCIU MIOARA	A1
100264 / 15/12/2014 Act Notarial nr. 4922, din 12/12/2014 emis de NP IANACHIEVICI ANDRA MIHAELA;	
C11 se intabuleaza dreptul de FOLOSINTA asupra terenului aferent ap.5 1) NASTASE ADRIAN-COSTEL 2) NASTASE ELENA-IRINA	A1
100783 / 16/12/2014 Act Notarial nr. 4954, din 12/12/2014 emis de NP IANACHIEVICI ANDRA MIHAELA;	
C12 se intabuleaza dreptul de FOLOSINTA asupra terenului aferent ap.1 1) MOISE GRATIELA	A1
100295 / 15/12/2014 Act Notarial nr. 4925, din 12/12/2014 emis de NP IANACHIEVICI ANDRA MIHAELA;	
C13 se intabuleaza dreptul de FOLOSINTA asupra terenului aferent ap.3 1) SERBAN MARIUS-GELIU-LUCIAN 2) SERBAN ROXANA-CAMELIA	A1
118699 / 20/12/2016 Act Notarial nr. 5622, din 19/12/2016 emis de NP Popescu Viorica;	
C15 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:12989.22 LEI (reprezentand rest pret) 1) MUNICIPIUL PLOIESTI	A1

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

Pagina 3 din 7

Sursa pentru informatii: <http://www.apay.ancpi.ro>

Firma: VEKETA S.R.L.



Carte Funciară Nr. 127067 Comuna/Oraș/Municipiul: Ploiești

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, dreptul reale de garanție și sarcini	Referința
7978 / 03/02/2017	
Act Notarial nr. 570, din 02/02/2017 emis de NP Ivan Constantin;	
C17 Intabulare, drept de FOLOSINTĂ asupra terenului în suprafața de 156,524 mp, aferent ap nr 8) 1) BOBEICĂ ANDREI-VASILE	A1
116903 / 27/12/2017	
Act Notarial nr. 5862, din 22/12/2017 emis de NP Popescu Vioreca;	
C19 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:10600.57 LEI (reprezentand rest de pret asupra terenului în suprafața de 116,799 mp indiviz din 1870 mp proprietatea sotilor Nastase Florentin Marian si Nastase Mihaela Cristina) 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:23828461	A1
C20 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:10600.57 LEI (reprezentand rest de pret asupra terenului - cale de acces în suprafața de 10,941 mp indiviz din 1870 mp proprietatea sotilor Nastase Florentin Marian si Nastase Mihaela Cristina) 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:23828461	A1
116914 / 27/12/2017	
Act Notarial nr. 5863, din 22/12/2017 emis de NP Popescu Vioreca;	
C21 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:8519.29 LEI (reprezentand rest de pret asupra terenului în suprafața de 92,925 mp indiviz din 1870 mp proprietatea sotilor Arbanas Catalin si Arbanas Georgiana Corina) 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:23828461	A1
C22 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:8915.29 LEI (reprezentand rest de pret asupra terenului - cale de acces în suprafața de 10,940 mp indiviz din 1870 mp proprietatea sotilor Arbanas Catalin si Arbanas Georgiana Corina) 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:23828461	A1
116917 / 27/12/2017	
Act Notarial nr. 5864, din 22/12/2017 emis de NP Popescu Vioreca;	
C23 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:10922.72 LEI (reprezentand rest de pret asupra terenului în suprafața de 120,951 mp indiviz din 1870 mp proprietatea sotilor Sabareanu Ciprian si Sabareanu Mirela) 1) MUNICIPIUL PLOIESTI	A1
C24 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:10922.72 LEI (reprezentand rest de pret asupra terenului - cale de acces în suprafața de 10,940 mp indiviz din 1870 mp proprietatea sotilor Sabareanu Ciprian si Sabareanu Mirela) 1) MUNICIPIUL PLOIESTI	A1
116922 / 27/12/2017	
Act Notarial nr. 5865, din 22/12/2017 emis de NP Popescu Vioreca;	
C25 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:18062.87 LEI (reprezentand rest pret asupra terenului în suprafața de 217,663 mp indiviz din 1870 mp proprietatea sotilor Clucera Georgiana Nicoleta si Clucera Andrei Lucian) 1) MUNICIPIUL PLOIESTI	A1
129417 / 27/12/2018	
Act Notarial nr. 3317, din 21/12/2018 emis de NP Minea Octavian;	
C26 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:8327.84 LEI (reprezentand rest pret asupra teren în suprafața de 100,353 mp indivizi din suprafața de 1870 mp proprietatea sotilor STANCIU NICOLAE si STANCIU MIOARA) 1) MUNICIPIUL PLOIESTI	A1
151955 / 20/12/2019	
Act Notarial nr. 6420, din 13/12/2019 emis de NP Ivan Constantin;	
C27 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:13341.66 LEI (reprezentand rest pret asupra terenului în suprafața de 160,771 mp, proprietatea lui MOISE GRATIELA) 1) MUNICIPIUL PLOIESTI	A1
5083 / 21/01/2020	
Act Notarial nr. 319, din 20/01/2020 emis de NP Ivan Constantin;	
C28 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:11973.23	A1

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

Pagina 4 din 7

Baza de date este subordonată și este la dispoziția autorității

Funcția nr. 28.02.2024.2.1



Carte Funciară Nr. 127067 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiesti

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referința
C28 Leireprezentand rest pret (asupra terenului in suprafata de 144,281 mp indiviz din suprafata de 1870mp proprietatea lui SERBAN MARIUS GELU LUCIAN si SERBAN ROXANA-CAMELIA) 1) MUNICIPIUL PLOIESTI	AI
46268 / 05/06/2020	
Act Notarial nr. 2094, din 05/06/2020 emis de NP Ivan Constantin:	
C31 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA , Valoare: 13196.77 LEI (reprezentand rest pret), (asupra terenului in suprafata de 159,025 mp indiviz din 1870 mp, proprietatea sotilor Nastase Adrian Costel si Nastase Elena - Irina) 1) MUNICIPIUL PLOIESTI	XI





Carte Funciară Nr. 127067 Comuna/Draș/Municipiu: Ploiești
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
127067	1.870	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 127067-C1, C2 IN CF 127067-C2, C3 IN CF 127067-C3

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Szero 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Cit.	Categorie folosinta	inca vilan.	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	EDFD constructii	DA	1.870	36	495/81		

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	27.201
2	3	59.021
3	4	2.66
4	5	2.646
5	6	2.674
6	7	3.281



Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în aneb. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/10/2021, 10:53



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

Pagina 7 din 7

Extras generat sistematic online la adresa ajp.ploiesti.ro

Permisor versiunea 1.3



ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

VIZAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR

HOTARAREA NR.254

Privind trecerea din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat a unui teren situat pe strada Ghighiului si stabilirea destinatiei acestuia pentru constructia de locuinte pentru tineri si dotari aferente

Consiliul Local al municipiului Ploiesti:

Vazand Expunerea de motive a domnului Primar Emil Calota si Raportul de specialitate al Serviciului Public Finante Locale si Administratia Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune trecerea din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat a unui teren situat pe strada Ghighiului si stabilirea destinatiei acestuia pentru constructia de locuinte pentru tineri si dotari aferente;

Luand in considerare prevederile Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala si Hotararea Guvernului Romaniei nr.896/2003 pentru aprobarea normelor de aplicare a Legii nr.15/2003;

In baza Legii nr.453/2001, privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;

In conformitate cu Legea nr.213/1998, privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;

In temeiul Legii nr.215/2001, privind administratia publica locala;

HOTARASTE :

ART.1 Aproba trecerea terenului in suprafata de 46.505 mp situat in Ploiesti, pe str.Ghichiului din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul se identifica potrivit Anexei nr.1 la prezenta hotarare.

ART.2 Aproba lotizarea si atribuirea terenului prevazut la art.1 persoanelor indreptatite pentru realizarea de locuinte si dotari aferente, potrivit Legii nr.15/2003.

ART.3 Repartizarea loturilor se va face de catre Consiliul Local in baza listei ce se va intocmi de catre comisie corespunzator criteriilor din Anexa nr.2 care face parte integranta din prezenta hotarare.

ART.4 Stabileste ca Directorul Serviciului Public Finante Locale si Administratia Patrimoniului sa semneze documentele de atribuire a loturilor repartizate.



ART.5 Serviciul Public Finante Locale si Administrarea Patrimoniului precum si Directia Generala de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti vor duce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

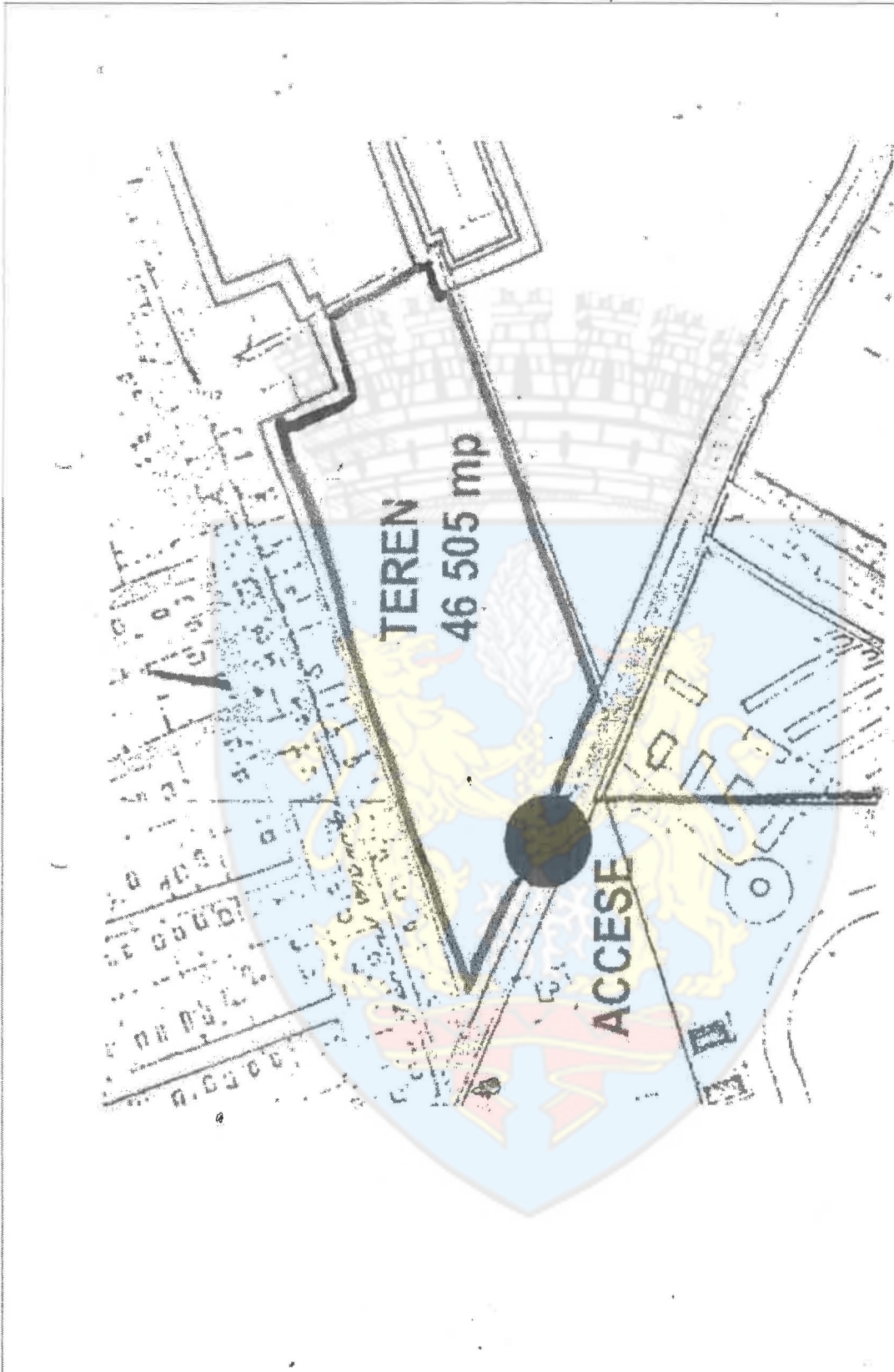
ART.6 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi 01.10.2003

PRESEDINTE DE SEDINTA,
Moraru Gheorghe

CONTRASEMNEAZA SECRETAR,
Maria Magdalena Mazalu





Str. Gheorghe Ștefan nr. 100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

VIZAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR



HOTĂRĂREA Nr. 207
privind aprobarea Protocolului de colaborare între
Municipiul Ploiești și Asociația "Habitat for Humanity" România

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Expunerea de motive a domnului Viceprimar Dumitru Cristian și a domnilor consilieri Bolocan Iulian, Marcu Valentin, Horghidan Costel și Raportul de specialitate al Direcției de Gestionare Patrimoniu referitoare la darea în folosință gratuită către Asociația "Habitat for Humanity" România a terenului proprietatea municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Ghighiului nr. 2, T 36, P A 495/81, lot 101 în vederea construirii unor unități locative pentru persoane cu condiții dificile de locuit și încheierea unui Protocol de colaborare între Municipiul Ploiești și Asociația Habitat for Humanity România;

Având în vedere procesul verbal al Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale încheiat în data de 27.06.2011;

În temeiul art. 36 alin. (2) lit. c) și art. 124 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Aprobă darea în folosință gratuită către Asociația "Habitat for Humanity" România a terenului proprietatea municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Ghighiului nr. 2, T 36, P A 495/81, lot 101, în suprafață de 1870,46 mp, numar cadastral provizoriu 8819/101 identificat potrivit anexei nr. 1 la prezenta hotărâre, pe o perioadă de 3 ani, cu drept de prelungire, în vederea construirii primelor 12 unități locative pentru persoane cu condiții dificile de locuit, în condițiile stabilite prin protocolul de colaborare – anexa nr. 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Aprobă Protocolul de colaborare între Municipiul Ploiești și Asociația « Habitat for Humanity » România – anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 3. Împuternicește Primarul municipiului Ploiești să semneze protocolul de colaborare – anexa nr. 2 la prezenta hotărâre și orice document necesar pentru realizarea acestuia.

Art. 4. Desemnează reprezentanții Consiliului Local al Municipiului Ploiești în Comisia pentru stabilirea criteriilor de atribuire a unităților locative și de selectare a beneficiarilor locuințelor după cum urmează:

Membri:

1. Costel Horghidan
2. Elisabeta Popovici
3. Iulian Bolocan



Comisia mixta constituita din reprezentanții Consiliului Local al Municipiului Ploiesti și reprezentanții Asociației «Habitat for Humanity» România va stabili criteriile de atribuire a unităților locative și de selectare a beneficiarilor locuințelor. Acestea vor constitui obiectul unui Regulament ce va fi întocmit de către Comisie și supus ulterior aprobării Asociației «Habitat for Humanity» România și Consiliului Local al municipiului Ploiesti.

Art. 5. Reprezentanții Consiliului Local al Municipiului Ploiesti în Comisia pentru stabilirea criteriilor de atribuire a unităților locative și de selectare a beneficiarilor locuințelor, Direcția de Gestiune Patrimoniu, Direcția Generală de Dezvoltare Urbana și Administrația Serviciilor Sociale Comunitare vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 6. Direcția Administrație Publică, Juridic – Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștința publică prezenta hotărâre.

Data în Ploiești, astăzi, 28 iunie 2011

Președinte de ședință,
Gheorghe Sirbu

Contrasemnează Secretar,
Oana Cristina Iacob