

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. 653

**privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 39 m², situat în Ploiești,
str. Romană, nr. 37, înscris în Cartea Funciară nr. 129344,
cu număr cadastral 8244**

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 738/19.12.2024 al domnului consilier Mihai Tonsciuc, precum și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr.466/19.12.2024 la Direcția Gestiune Patrimoniu și la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte sub nr. 30/19.12.2024 și Raportul de specialitate nr.523/20.12.2024 al Direcției Economice, la proiectul de hotărâre privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 39 m², situat în Ploiești, str. Romană, nr. 37;

Având în vedere procesul verbal 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 05.01.2024 precum și avizul din data de 19.12.2024;

Luând în considerare faptul că imobilul teren situat în Ploiești, str. Romană nr.37, este proprietatea privată a Municipiului Ploiești, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267/2006 – privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești, completată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 126/25.04.2018;

Luând în considerare adresa formulată de doamna Mirea Antoneta Viorica și domnul Mirea Ștefan înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 30313/11.12.2023 privind cumpărarea terenului în suprafață de 39 m² situat în Ploiești, str. Romană, nr.37;

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. 2578 din 12.12.2024 întocmit de către S.C. KIDO ADVISORS S.R.L. pentru terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești în suprafață de 39 m² situat în Ploiești, str. Romană nr. 37, număr cadastral 8244, carte funciară nr. 129344 - Anexa nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Stabilește valoarea de vânzare a terenului situat în Ploiești, str. Romană, nr.37, la suma de 41.732,98 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A.

Art. 3(1) Aprobă vânzarea către doamna Mirea Antoneta Viorica și domnul Mirea Ștefan, a terenului ce aparține domeniului privat al municipiului Ploiești, în suprafață de 39 m² situat în Ploiești, str. Romană, nr. 37, număr cadastral 8244, carte funciară nr. 129344, identificat conform planului de amplasament și delimitare a

imobilului - Anexa nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

a) achitarea integrală de către doamna Mirea Antoneta Viorica și domnul Mirea Ștefan a prețului de vânzare a terenului sus menționat, în sumă de 41.732,98 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A., în termen de maxim 90 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) 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.

(2) În cazul nerespectării condițiilor prevăzute la art. 3(1) lit. a) și c), 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 duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 5 Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință doamnei Mirea Antoneta Viorica și domnului Mirea Ștefan prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești astăzi, 23 decembrie 2024

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

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



MUNICIPIUL PLOIESTI



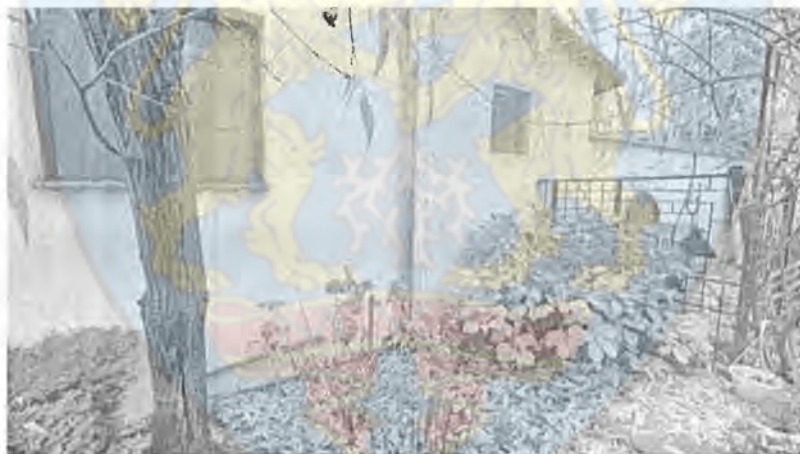
EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2578/12.12.2024

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

Teren intravilan in suprafata de 39 mp situat in Loc. Ploiesti, Str Romana nr 37, jud. Prahova



PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI

UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI

05.12.2024

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



1 SINTEZA EVALUARII

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

- Teren intravilan în suprafata de 39 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Romana nr 37, jud. Prahova, in scris in Cartea Funciara nr 129344 a loc. Ploiesti, avand nr cad 8244.

Observatii: Conform Certificat de Urbanism nr 979/24.10.2024, terenul este neconstruibil.

Lotul de teren are forma neregulata. Nu are acces direct la drum public.

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 determinata în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare ANEVAR, 2022:

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 - Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Glosar 2022

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

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
8244	41.732,98	8385	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
8244	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 = 8385 euro, respectiv 41.732,98 lei

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

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

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



- 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 susținute si prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părținatori 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 stimulente 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 confidentiale, cu exceptia cazului in care sunt date considerate in mod curent publice.
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

SIRBU MADALINA ELENA
EVALUATOR AUTORIZAT EPI
Legitimatie 18106/ valabil 2024





CUPRINS

1	SINTEZA EVALUARII	2
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	7
2.1	Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare	7
2.2	Scopul evaluarii	7
2.3	Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate	7
2.4	Tipul valorii si moneda raportului	7
2.5	Data evaluarii si amploarea investigatiei	8
2.6	Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	8
2.7	Natura si sursa informatiilor utilizate	8
2.8	Ipozeze si Ipoteze speciale	9
2.8.1	<i>Ipoteze</i>	9
2.9	Restricții de utilizare, distribuire sau publicare	10
3	PREZENTAREA DATELOR	11
3.1	Identificarea proprietatii. Situatia juridica	11
3.2	Descrierea amplasamentului si a constructiilor	11
3.3	Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).	12
4	ANALIZA DATELOR. CONCLUZII	14
4.1	Cea mai buna utilizare (CMBU)	14
4.2	Date privind modul de realizare a evaluarii	14
4.3	Abordarea prin piata	15
4.4	Metoda extractiei	19
4.5	Metoda alocării	19
4.6	Metoda reziduala	19
4.7	Metoda capitalizarii rentei funciare	19
4.8	Analiza parcelarii si dezvoltarii	19
4.9	Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	20

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 39 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Romana nr 37, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 129344 a loc. Ploiesti, avand nr cad 8244.

Observatii: Conform Certificat de Urbanism nr 979/24.10.2024, terenul este neconstruibil.

Lotul de teren are forma neregulata. Nu are acces direct la drum public.

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 evaluării și aplicarea investigației

Data la care se aplică opinia asupra valorii este data evaluării de **05.12.2024**.

La baza întocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **05.12.2024**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspectia proprietatii a fost realizată de către evaluator Sirbu Madalina Elena, în calitate de reprezentant al societății de evaluare în data de **05.12.2024** în prezența unui reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schitele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

Inspectia proprietatii s-a realizat atât în interiorul cât și în exteriorul imobilului, în totalitate.

2.6 Baza evaluării. Declarația de conformitate a evaluării cu SEV

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

Conform acestora, **valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoară, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

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

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2022:

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 - Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Glosar 2022

2.7 Natura și sursa informațiilor 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 pietei 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 asuma niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

2.8 Ipoteze și Ipoteze speciale

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

2.8.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este valid și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
- Se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice 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 piata estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
 - S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
 - Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
 - Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsuratori suplimentare ;
 - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
 - Exista posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumparator, să aibă argumentat alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
 - Evaluatorul a examinat documentele primite de la client și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale
 - A fost parcurs terenul și evaluatorul a căutat eventualele indicii vizibile (trasee de rețele, guri de aersire) care să indice prezența unor traversări de rețele magistrale de utilități. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții. Evaluatorul nu a observat în cursul inspecției indicii care să conducă la ipoteza existenței unor rețele de utilități care traversează proprietatea evaluată altele decât cele indicate în raport
 - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
 - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
 - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
 - Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
 - Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- **Ipoteze speciale: Conform Certificat de Urbanism nr 979/24.10.2024, terenul este neconstruibil.**

2.9 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

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

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



3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica

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

- Teren intravilan în suprafata de 39 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Romana nr 37, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 129344 a loc. Ploiesti, avand nr cad 8244.

Observatii: Conform Certificat de Urbanism nr 979/24.10.2024, terenul este neconstruibil.

Lotul de teren are forma neregulata. Nu are acces direct la drum public.

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.

Documente de proprietate avute la dispozitie:

- Extras de carte funciara pentru informare cu nr cerere 135252/06.09.2024;
- Sentinta civila nr 5830/20.07.2022
- Hotararea nr 126/25.04.2018
- Plan de amplasament
- Certificat de Urbanism nr 979/24.10.2024

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

3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Ploiesti, judetul Prahova, in zona centrala, pe Str Romana, in apropiere de Hotel Prahova. In apropiere se afla Mega Image, sedii firme, spatii prestari servicii, spatii comerciale.

Zona in care se afla imobilul este preponderent rezidentiala.

Amplasamentul se invecineaza cu case/sedii firme.

Lotul de teren are forma neregulata. Nu are acces direct la drum public.

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

Topografia terenului este plana. Categoria de folosinta este curti constructii.

Forma este dreptunghiulara.



Amplasament evaluat

3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

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

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

Analiza ofertei

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

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

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca terenurile similare ca localizare sunt oferite spre vanzare la preturi cuprinse in intervalul 302 - 324 euro/mp, in functie de suprafata, deschidere, localizare.



Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare la diferite preturi, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

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

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

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

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

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

Echilibrul pietei

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, pietele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și oferta și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruste ale cererii sau asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piață, trebuie să reflecte condițiile de pe piață relevante, existente la data evaluării, și nu un pret 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, permisunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile alternative.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

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

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

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii

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

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

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



Comparabila 2:

Teren intravilan, 407 mp, zona ultracentrala, Ploiesti

Suprafata terenului intravilan: 407 mp

125.000 €

100% din 102,6 la 12 RON/100m² + simulaza credit



Razvan Pintece
 (074) 688 9900
 ARHOME (2024)
 0746889900
 0746889900
 Trimite mesaj
 Trimite linkul unui prieten pe:
 f, w, g

Descriere

Teren intravilan, 407 mp, zona ultracentrala, Ploiesti

Vanzare teren intravilan ideal investitie, in suprafata de 407 mp, situat in zona ultracentrala, Ploiesti.

Terenul este pretabil atat pentru rezidential, cat si pentru comercial, birouri. Lățimea străzii este de 15,02 m și strada asfaltată.

Toate utilitățile sunt la hotar.

Specificatii

ID anunt: N=21131031

Suprafata teren:

407 mp

intravilan

Tip teren:

Construcții

15 m

Nr fronturi stradale:

1

DESTINAȚIE

Agricol

UTILITĂȚI GENERALE

- Apa
- Canalizare
- Electricitate
- Proiect

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ploiesti-ultracentral-407mp-206725551>



Comparabila 3:

Suprafață teren = 339,00 mp

Teren intravilan de vanzare, zona Central, 339 mp

110.000 EUR

ID OFFERTA X2L81305S

Caracteristici

Suprafata	339 mp	Categorie	Intravilan
Front strada	24.98 m		DA
Nr. Etajuri	1		
Constructii			

Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent

Alte informatii

Tip Constructii: Constructie demolabila, La gosa, Acces auto, Teren imprejmuit

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

Destinatia: rezidential

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

Localizare

Google

This page can't load Google Maps correctly.

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-central-339-mp-x2l81305s>

Grila de calcul

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		168,000	125,000	110,000
Suprafata- m ²	39.00	557	407	339
Pret oferta €/m ²		302	307	324
Ajustare pentru negociere		5%	5%	5%
Valoarea ajustare		15	15	16
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 5%		
Pret ajustat		287	292	308
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		286.5	291.8	308.3
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		287	292	308
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		287	292	308
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		

Conditii de piata	Dec-24	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare	Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.			
Pret ajustat		287	292	308
Localizare	Ploiesti, Str Romana nr 37, jud. Prahova	Ploiesti- zona centrala	Ploiesti- zona ultracentrala	Ploiesti- zona centrala
Ajustare		0%	-5%	0%
Valoarea ajustare		0.00	-14.59	0.00
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare negativa comparabilei 2 pentru diferenta de localizare;			
Acces/ Vizibilitate	slab/slaba	bun/buna	bun/buna	bun/buna
Ajustare		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustare		-14.33	-14.59	-15
Explicatie ajustare	Au fost aplicate ajustari tuturor comparabilelor pentru diferenta de acces/vizibilitate.			
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	3	21	15	25
procentul laturilor	0.22	0.80	0.55	1.84
Ajustare		-5%	0%	-15%
Valoarea ajustare		-14.33	0.00	-46.24
Explicatie ajustare	Au fost aplicate ajustari comparabilelor 1 si 3 pentru diferenta de deschidere.			
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
Suprafata	39.00	557	407	339
Ajustare		5%	5%	3%
Valoarea ajustare		14.33	14.59	9.25
Explicatie ajustare	S-a aplicat o ajustare pozitiva comparabilelor pentru diferenta de suprafata; din analiza de piata terenurile cu suprafete mai mari sunt mai greu de tranzactionat.			
Alte ajustari	liber/neconstruibil	liber/construibil	liber/construibil	liber/construibil
Ajustare		-20%	-20%	-15.00%
Valoarea ajustare		-57.31	-58.35	-46
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare negativa comparabilelor , care sunt terenuri construibile, iar comparabila 3 se vinde cu constructie demolabila.			
Ajustare neta		-72	-73	-99
ajustare bruta		-25%	-25%	-32%
		100.29	102.12	117.14
		33.25%	35.00%	38.00%
Pret ajustat		215	119	210
	Euro			
Valoare adoptata		215.00	1,070.08	
Valoare teren		8,385	41,732.98	
Curs Euro		4.9771		



4.4 Metoda extractiei

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5 Metoda alocarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6 Metoda reziduala

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

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.



4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

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

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
8244	41.732,98	8385	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
8244	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
8244	41.732,98	8385

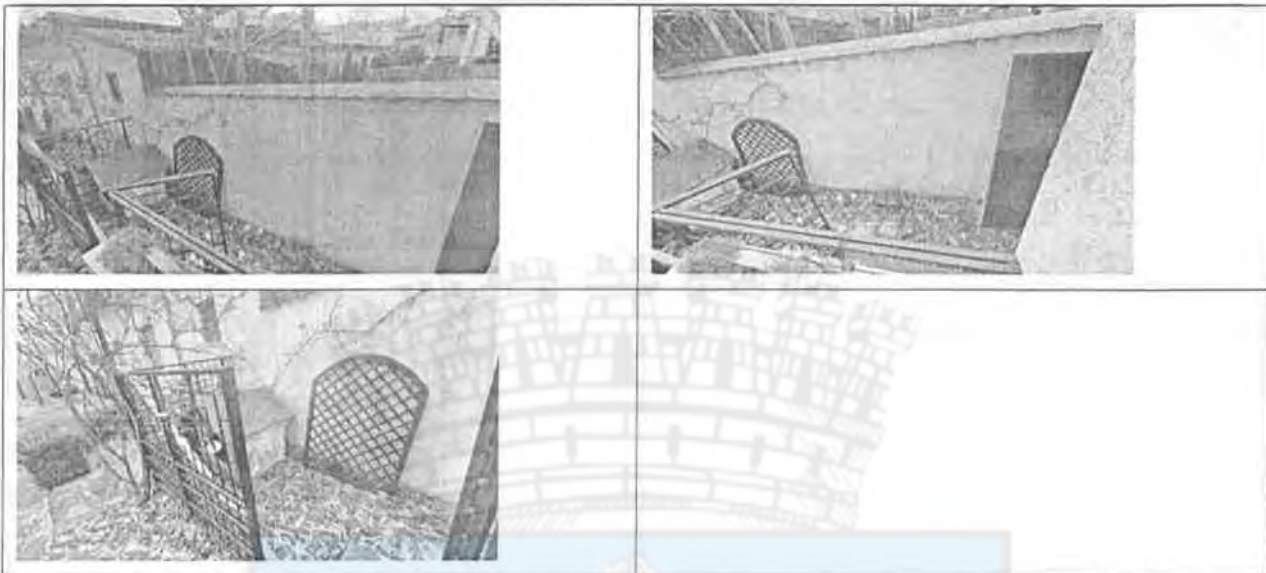
Valorile nu contin TVA

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



Fotografii





ROMANIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

VIZAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR

HOTĂRÂREA NR. 126

privind completarea Anexei nr. 6 a Hotărârii nr. 267/29.11.2006 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești cu modificările și completările ulterioare, cu imobilul teren în suprafață de 39 m.p. situat în Ploiești, str. Romană, nr. 37

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Expunerea de motive a domnilor consilieri Dănescu Ștefan, Stanciu Marilena, Viscan Robert-Ionuț și Văduva Sorin și Raportul de specialitate nr. 115/16.04.2018 al Direcției Gestiune Patrimoniu, prin care se propune completarea Anexei nr. 6 a Hotărârii nr. 267/29.11.2006 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești cu modificările și completările ulterioare cu imobilul teren în suprafață de 39 m.p. situat în Ploiești, str. Romană, nr. 37;

În conformitate cu Raportul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale încheiat în data de 13.04.2018;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 18/21.02.1997 precum și ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 20 din data de 27.02.1998;

Potrivit prevederilor art. 553, alin. 1 și art. 859, alin. 2 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată;

În baza prevederilor art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 36, alin. (2), litera "c" din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1.(1) Aprobă reincluderea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren în suprafață de 39 m.p. situat în Ploiești, str. Romană, nr. 37.

(2) Aprobă completarea Anexei nr. 6 –Alte Imobile proprietate privată a Municipiului Ploiești cu o nouă poziție ce se identifică potrivit Anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Imobilul prevăzut la art.1.1 și 1.2. se identifică conform planului- Anexă nr.2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, întocmit de S.C. TOPO SOARE, GRIGORE S.R.L., vizat de Oficiul Județean de Cadastru, Geodezie și Cartografie Prahova sub nr.15685/2003.



Art. 2 Direcția Gestionare Patrimoniu și Direcția Economică vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 3 Direcția Administrație Publică, Juridic - Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștința celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi, 25 aprilie 2018

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
George Sorin Nicușe **BOTEZ**



Contrasemnază:
SECRETAR,
Laurențiu **DIȚU**





DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU

Anexa nr.1 la H.C.L. nr. 126 / 2018

Anexa nr.6 la H.C.L. nr.267/29.11.2006
Alte imobile proprietate privată a Municipiului Ploiești

Nr.crt.	Adresa imobil	Descriere imobil	Suprafață (m.p.)
	Str.Romană, nr.37	Teren	39 mp

Director Executiv,
Carmen Daniela Bucur

Director Executiv Adjunct,
Amedeo Florin Ișbăcă

Șef Serviciu Inventariere și Evidență Bunuri,
Gabriela Mîndrușiu



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

Nr. cerere 139344
 Ziua 04
 Luna 06
 Anul 2024
 Cod verificare
 20078402728

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 129344 Ploiești

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 5795 (e.5795)

Adresa: Loc. Ploiesti, Str ROMANĂ, Nr. 37, Jld. Prahova

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 8244	38	

B. Partea II. Proprietarii și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
44237 / 18/05/2018 Act Administrativ nr. 126, din 11/05/2018 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI; B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CF:2844835, (domeniul privat)	

C. Partea III. SARCINI

Inscriseri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, de uzufruct, de uzufruct cu sarcini, de garanție și sarcini

NU 5



Carte Funciară Nr. 129344 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referința
CAD: 8244	39	

* Suprafața este determinată în planul de proiecte stereo 70.

- DETALI LINIAR IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intra-urban	Suprafața (mp)	Taxa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referința
1	curti constructii	DA	-	-	-	-	-

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesionale, 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. 242.

Data soluționării,

25-09-2024

Data eliberării,

0.522.781

Asistent Registrator,

CLAUDIA CRAUSU

(parafa și semnătură)

Referent

(parafa și semnătură)



Cererea a fost legal timbrată cu taxă de timbru în cuantum de 8027,60 lei și 15 (7,60 lei) (f.204)

Reclamanții au depus răspuns la întâmpinare și întâmpinare la cererea reconvențională (f.115) prin care solicită respingerea excepției autorității de lucru judecat și excepția lipsei de interes și respingerea cererii reconvenționale ca neîntemeiată.

Reclamanții au depus cerere modificatoare (f.184) prin care solicită revizuirea cadastrului 8244 alocat imobilului în suprafață de 39 mp și deșchiderea procesului de ex-propteo pentru a se pronunțe asupra extinderii imobilului-casa de locuit pe lot.

Pârții Mirea au depus note de ședințe (f.214) prin care invocă lipsa calității procesual pasive a părții Mun. Ploiești având în vedere că prin Decizia nr. 154/2019, Tribunalul Prahova a respins cererea de revizuire a actului de înregistrare în proprietate nr. 13/12.2018 emis de Biroul de cadastru și funciar nr. 2, județul Prahova, în baza raportului de expertiză topografică nr. 13/12.2018.

Reclamanții, la solicitarea instanței, prin precizarea în acțiune (f.228) pentru termenul din 13.12.2018 arată că înțeleg să soție și revendicarea suprafeței de 5,5 mp teren situat în Ploiești, str. Română nr. 17.

Cererea a fost legal timbrată cu taxă de timbru în cuantum de 194 lei.

La termenul din 12.12.2019 a fost admisă în principiu cererea de chemare în garanție.

Pârșă-chemată în garanție PEX SRL, a depus întâmpinare (f.192 vol.II).

Pârșă Mun. Ploiești prin Primar nu a depus întâmpinare.

Instanța a administrat probe cu înșerisuri, expertiză topografică.

Raportul de expertiză topografică a fost depus la 04.03.2021 (f.47).

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

1. Excepția autorității de lucru judecat. Litigiile anterioare dintre părți.

Procesul nr. 13/12.2018 soluționat definitiv prin Decizia nr. 154/2019, Tribunalul Prahova.

Reclamanții au solicitat: *reținerea excepției*

de aplicare a autorității de lucru judecat

în raport cu Decizia nr. 154/2019

emisa de Tribunalul Prahova

în procesul nr. 13/12.2018

soluționat definitiv prin Decizia nr. 154/2019

emisa de Tribunalul Prahova

Tribunalul Prahova a reținut: *Ținând de la argumentele de ordin tehnic expuse în precedent, aplicate raporturilor dintre părțile prezentului proces, tribunalul observă că*

Dr. Novăcescu Florentina și Săvulescu Bogdan Ion au promovat acțiunea în garanție înșerisuri în contradicție cu Mirea Ștefan și Mirea Antoaneta, desi, din punct de vedere furtiv, aceștia nu sunt titularii dreptului de proprietate asupra terenului cu care se învecinează imobilul dobândit de recurenții-reclamanți prin cumpărarea-cumpărare, autentificată sub nr. 1634/17.06.2010 la BNP Minea Octavian și sub nr. 1348/22.07.2010 la Biroul Notarilor Prahova, situat în Ploiești, str. George Costin nr. 2, Jud. Prahova.

Referitor la soluția dată capătului de

având ca obiect



firmule de plată emisă, dar și în ceea ce privește faptul că prima hotărâre nu poate să fie contestată de a doua hotărâre (re-judiciu) prin venită aceluiași litigios an principiu superior, și numai prin apelul autorității lucrului judecat.

Prin urmare, întrucât instanța de judecată este un organ al puterii de judecată, funcția sa este să aplice dreptul în cazurile în care legea este aplicabilă, și să emită hotărâri care să fie executate. Prin urmare, instanța de judecată este un organ al puterii de judecată, și nu al puterii executive sau legislative. Prin urmare, instanța de judecată este un organ al puterii de judecată, și nu al puterii executive sau legislative.

Prin urmare, instanța de judecată este un organ al puterii de judecată, și nu al puterii executive sau legislative. Prin urmare, instanța de judecată este un organ al puterii de judecată, și nu al puterii executive sau legislative.

Prin urmare, instanța de judecată este un organ al puterii de judecată, și nu al puterii executive sau legislative. Prin urmare, instanța de judecată este un organ al puterii de judecată, și nu al puterii executive sau legislative.

Prin urmare, instanța de judecată este un organ al puterii de judecată, și nu al puterii executive sau legislative. Prin urmare, instanța de judecată este un organ al puterii de judecată, și nu al puterii executive sau legislative.

Prin urmare, instanța de judecată este un organ al puterii de judecată, și nu al puterii executive sau legislative. Prin urmare, instanța de judecată este un organ al puterii de judecată, și nu al puterii executive sau legislative.

Prin urmare, instanța de judecată este un organ al puterii de judecată, și nu al puterii executive sau legislative. Prin urmare, instanța de judecată este un organ al puterii de judecată, și nu al puterii executive sau legislative.

Prin urmare, instanța de judecată este un organ al puterii de judecată, și nu al puterii executive sau legislative. Prin urmare, instanța de judecată este un organ al puterii de judecată, și nu al puterii executive sau legislative.

Prin urmare, instanța de judecată este un organ al puterii de judecată, și nu al puterii executive sau legislative. Prin urmare, instanța de judecată este un organ al puterii de judecată, și nu al puterii executive sau legislative.



4. Fondul cauzei
4.1. Acțiunea în granițuire și revendicare

Instanța are în vedere că în Decizie 121/2017 a Tribunalului Prahova s-a analizat istoricul dreptului de proprietate al reclamanzilor și părților persoane fizice.

S-a reținut: Proștie, în calitate de reclamant, a dovedit prin autentificat sub nr. 1146/2017 emis la Biroul Notarial Equitus, întruși-părții Mireu Ștefan și Mireu Antoneta, în calitate de pârți, că acestea au dobândit dreptul de proprietate asupra terenului în cauză prin vânzarea de către județul Prahova. Sub aspectul modului în care vânzătorii au dobândit dreptul de proprietate asupra respectivului bun, tribunalul reține că, prin Hotărârea nr. 121/2017 a Tribunalului Prahova, cu plată în rate, autentificată sub nr. 1146/2017 emisă la Biroul Notarial Public Mireu Octaviana, cu număr cadastral 11013, în calitate de vânzător au fost Mireu Ștefan și Mireu Antoneta, în calitate de cumpărători au fost reclamantii Proștie, în calitate de vânzător au fost județul Prahova, în calitate de cumpărători au fost reclamanzii Mireu Ștefan și Mireu Antoneta, în calitate de vânzător au fost județul Prahova, în calitate de cumpărători au fost reclamanzii Proștie. Prin Hotărârea nr. 121/2017 a Tribunalului Prahova, cu plată în rate, autentificată sub nr. 1146/2017 emisă la Biroul Notarial Public Mireu Octaviana, cu număr cadastral 11013, au fost înregistrate în cartea funciară terenul în cauză, cu număr cadastral 11013, cu precizarea că, în calitate de vânzător au fost județul Prahova, în calitate de cumpărători au fost reclamanzii Mireu Ștefan și Mireu Antoneta, în calitate de vânzător au fost județul Prahova, în calitate de cumpărători au fost reclamanzii Proștie. Prin Hotărârea nr. 121/2017 a Tribunalului Prahova, cu plată în rate, autentificată sub nr. 1146/2017 emisă la Biroul Notarial Public Mireu Octaviana, cu număr cadastral 11013, au fost înregistrate în cartea funciară terenul în cauză, cu număr cadastral 11013, cu precizarea că, în calitate de vânzător au fost județul Prahova, în calitate de cumpărători au fost reclamanzii Mireu Ștefan și Mireu Antoneta, în calitate de vânzător au fost județul Prahova, în calitate de cumpărători au fost reclamanzii Proștie. Prin Hotărârea nr. 121/2017 a Tribunalului Prahova, cu plată în rate, autentificată sub nr. 1146/2017 emisă la Biroul Notarial Public Mireu Octaviana, cu număr cadastral 11013, au fost înregistrate în cartea funciară terenul în cauză, cu număr cadastral 11013, cu precizarea că, în calitate de vânzător au fost județul Prahova, în calitate de cumpărători au fost reclamanzii Mireu Ștefan și Mireu Antoneta, în calitate de vânzător au fost județul Prahova, în calitate de cumpărători au fost reclamanzii Proștie.

Referitor la modul de dobândire a dreptului de proprietate de către reclamanzii se vor avea în vedere considerentele Deciziei 121/2017 expuse cu ocazia analizei excepției autorității de lucru judecat.

Instanța are în vedere că, prin Hotărârea nr. 121/2017 a Tribunalului Prahova, având următoarele obiective: 1 - Identificarea, măsurarea și evidențierea pe schița plan a terenului aflat în prezent în proprietatea părților Mireu Ștefan și Mireu Antoneta, conform actelor de proprietate deținute de aceștia în prezent, precum și în funcție de documentația cadastrală aferentă numărului cadastral atribuit terenului aflat în prezent în proprietatea părților Mireu; 2 - Identificarea, măsurarea și evidențierea pe schița plan a terenului în suprafața de 39 mp, aflat în prezent în proprietatea părților Mireu Ștefan și Mireu Antoneta, conform actelor de proprietate deținute de aceștia, precum și în funcție de documentația cadastrală aferentă numărului cadastral atribuit terenului aflat în prezent în proprietatea părților Mireu; 3 - Expertul să identifice și să evidențieze pe schița plan amplasamentul gardului despărțitor dintre terenul proprietatea reclamanzilor și terenul aflat în prezent în posesia și nu în proprietatea părților Mireu. Solicităm ca identificarea gardului despărțitor să fie efectuată în funcție de actele care au stat la baza edificării acestuia, urmând a fi indicate pe schița de plan dimensiunile acestui gard, lungime, lățime, grădine zid și înălțime: 1. Identificarea, măsurarea și evidențierea pe schița plan a terenului aflat în prezent în proprietatea reclamanzilor Săvulescu Bogdan Ion și Florentina, conform actelor de proprietate deținute de aceștia, precum și în funcție de documentația cadastrală aferentă numărului cadastral atribuit acestui teren.

Instanța are în vedere că, prin Hotărârea nr. 121/2017 a Tribunalului Prahova, având următoarele obiective: 1 - Identificarea, măsurarea și evidențierea pe schița plan a terenului în cauză, cu număr cadastral 11013, în calitate de vânzător au fost județul Prahova, în calitate de cumpărători au fost reclamanzii Mireu Ștefan și Mireu Antoneta, în calitate de vânzător au fost județul Prahova, în calitate de cumpărători au fost reclamanzii Proștie. Prin Hotărârea nr. 121/2017 a Tribunalului Prahova, cu plată în rate, autentificată sub nr. 1146/2017 emisă la Biroul Notarial Public Mireu Octaviana, cu număr cadastral 11013, au fost înregistrate în cartea funciară terenul în cauză, cu număr cadastral 11013, cu precizarea că, în calitate de vânzător au fost județul Prahova, în calitate de cumpărători au fost reclamanzii Mireu Ștefan și Mireu Antoneta, în calitate de vânzător au fost județul Prahova, în calitate de cumpărători au fost reclamanzii Proștie.

În cauza își mai găsește aplicarea imediată și dispozițiile art. 197 și 198 din Codul de Procedură Civilă, conform cărora cel ce face o susținere în cursul procesului trebuie să o dovedească, iar dovada poate fi făcută prin înscrisuri, martori, prezumții sau marturisirea uneia dintre parti.

Particularitatea probei în *revendicare* este aceea că titularul acțiunii trebuie să facă mai întâi dovada proprietății prin prezentarea titlului de proprietate și în același timp, dovada *acaparării* din proprietatea sa.

În acest sens instanța constată în primul rând că reclamantii au făcut dovada faptului că sunt proprietarii unui teren în suprafață de 442 mp însă nu și dovada *acaparării* în concret a suprafeței de teren a carei *revendicare* o solicită. Suprafața revendicată de 5,5 mp este cea rezultată din expertiza efectuată în dosarul nr. 20541/281/2011 și cu privire la care susțin că reprezintă o suprașuneve reală și nu virtuală.

Referitor la artipiasamentul suprafeței de 442 mp instanța apreciază că reclamantii nu au făcut dovada contrară celor rezultate din expertiza efectuată în cauză.

Prealabil, instanța apreciază că în cauză nu se poate aplica principiul lucrului judecat raportat la concluziile raportului de expertiză Viscopoleanu din dosarul nr. 20541/281/2011 reținute în decizia Decizia nr. 1504/2014 a Tribunalului Prahova întrucât proba nu a fost administrată în condiții de contradictorialitate cu părata Mun. Ploiești, aceasta nu a avut posibilitatea să formuleze obiective sau obiecțiuni la expertiză.

Referitor la întinderea dreptului de proprietate în hotărârile pronunțate în dosarul 20541/281/2011 s-a analizat pe larg modul de dubăngire a proprietății din str. George Căsbac nr. 2 fiind identificate numeroase inadyortențele referitoare la întinderea exactă a terenului pe care reclamantii l-au dobândit.

În cadrul acțiunii în revendicare nu este necesar a dovedi doar că părțita deține o suprafață de teren mai mare decât în acte, respectiv că reclamantul deține o suprafață mai mică decât în acte ci în mod obligatoriu este necesar să se dovedească *acapararea*.

Reclamantii au susținut că părții au demolat gardul despărțitor și l-au reconstruit având ca semn de hotar construcția-anexa garaj de pe proprietatea reclamantilor. Craforon susținerilor reclamantilor, mactori la această operațiune au fost lășți proprietarii imobilului.

Din probele administrate, respectiv înscrisuri, instanța a identificat o singură schiță (plan) din 1972 reactualizat în 1980 (f.131 voi.1) depusă de reclamant care ar plasa garajul în interiorul proprietății și nu pe linia de hotar. Instanța însă nu poate concluziona în baza unei singure schițe ce nu conține măsurători în detaliu și nesuștinută de alte probe, că într-adevăr aceasta era forma terenului reclamantilor la data redlucirii.

În cadrul acțiunii în revendicare nu este necesar a dovedi doar că părțita deține o suprafață de teren mai mare decât în acte, respectiv că reclamantul deține o suprafață mai mică decât în acte ci în mod obligatoriu este necesar să se dovedească *acapararea*.

Proprietarii inițiali nu au contestat procesul verbal de punere în posesie sau dispoziție menționat și conform susținerilor reclamantilor, aceștia au fost inclusiv prezenți la edificarea gardului și stabilirea liniei de hotar.

În cadrul acțiunii în revendicare nu este necesar a dovedi doar că părțita deține o suprafață de teren mai mare decât în acte, respectiv că reclamantul deține o suprafață mai mică decât în acte ci în mod obligatoriu este necesar să se dovedească *acapararea*.

2. Obligarea părții Mun. Ploiești să-și exprime acordul cu privire la estinderea imobilului-casă de locuit pe hotar.

Din actul nr. 265/2003 (L.113 vol 4) instanța reține că reclamantii au obșinut ultimul certificat de urbanism în anul 2012 iar ultima autorizație de construire a fost omisă în anul 2012 cu nr. 714. În prezent nu există anunș de terminare a lucrărilor conform autorizației emise. Au mai fost înregistrate 3 coreii de emitere certificat urbanism la nivelul anului 2018 respinse întrucât reclamantii nu aveau dosarele complete.



Din adresa nr. 3022M/21.03.2018 (115-vol-4) rezultă că cererea privind eliberarea certificatului de urbanism a fost rectificată pentru a fi corectată cu privire la valoarea compacter nr. 170002 (120) din zona în care se realizează lucrările și se va solicita un extras de carte funciara actualizat în 44 zile de la data depunerii cererii în vederea actualizării și așezării acestor pe în evidențele cadastru și în scopul de a se prezenta pentru emiterea prezentei.

Cererea nr. 240/2024, din data 19.12.2024, a fost depusă la Serviciul de Urbanism și a se cere contractul de vânzare-cumpărare nr. 124629/27.03.2014 și planul de construcție nr. 124629/27.03.2014.

Ultimele cereri din 2024 privind eliberarea certificatului de urbanism trebuiau să fie soluționate în termen de 45 zile de la data depunerii cererii și așezării acestor pe în evidențele cadastru și în scopul de a se prezenta pentru emiterea prezentei.

Din adresa nr. 240/2024, din data 19.12.2024, rezultă că cererea nr. 240/2024 nu este o cerere de urbanism și nu se poate elibera certificatul de urbanism în baza acesteia. Cererea nr. 240/2024 este o cerere de urbanism și nu se poate elibera certificatul de urbanism în baza acesteia. Cererea nr. 240/2024 este o cerere de urbanism și nu se poate elibera certificatul de urbanism în baza acesteia.

În concluzie, din timp de la data depunerii cererii nr. 240/2024 nu s-a primit un nou certificat de urbanism și se pune problema unei rețineri rejecționare în prezent nu există un certificat de urbanism care să conțină condițiile necesare eliberării autorizației de construire. Cererea nr. 240/2024 este o cerere de urbanism și nu se poate elibera certificatul de urbanism în baza acesteia.

3. Cererea reconvențională și cererea de chemare în garanție.

Părțile reclamantă și răspunsă pe cale de procedură reconvențională și cererea de chemare în garanție au depus cererile în termenul stabilit de lege și au prezentat motivele care justifică aceste cereri.

Părțile reclamantă și răspunsă pe cale de procedură reconvențională și cererea de chemare în garanție au depus cererile în termenul stabilit de lege și au prezentat motivele care justifică aceste cereri.

Cel de al doilea rând de cerere a fost depusă în vederea soluționării cererii principale. Cererea de chemare în garanție va fi respinsă în vederea soluționării cererii principale.

Cel de al doilea rând de cerere a fost depusă în vederea soluționării cererii principale. Cererea de chemare în garanție va fi respinsă în vederea soluționării cererii principale.

Cel de al doilea rând de cerere a fost depusă în vederea soluționării cererii principale. Cererea de chemare în garanție va fi respinsă în vederea soluționării cererii principale.

În baza art. 453 (1) din procedura civilă și art. 110 din Codul de Procedură Civilă, instanța de judecată a decis în felul următor:

PENTRU ACESTE MOTIVE



**ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE:**

Respinge recursul întârziat de la v. înscris la instanță.
Respinge excepția lipsei calității procesuale pasive a părții M. P. și a părții P. în procesul de judecată. Respinge excepția lipsei calității procesuale pasive a părții M. P. și a părții P. în procesul de judecată.

Admite excepția lipsei calității procesuale pasive a părții M. P. și a părții P. în procesul de judecată.

Admite cererea privind restituirea sumei de 110 lei cheltuieli de judecată-taxă procesuală și a sumei de 1000 lei onorariu avocat redus.

Respinge în mod expres principiul conservator al în grație de către instanță.

Obliga părțile Mun. Ploiești la plata sumei de 110 lei cheltuieli de judecată-taxă judiciară de timbru și 1000 lei onorariu avocat redus.

Cu apel în termen de 30 de zile de la comunicare, ce se va depune la Judecătoria Ploiești.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziție părților prin mijlocirea grafei instanței, conform art. 396 alin. 2 C.pr.civ. azi, 20.07.2022.

PREȘEDINTE,
Mihăița Raluca Crăciun

GREFIER,
Birța Bianca Maria



UTR-N-22, IScar, (POT = 50%, CUT = 1,50);

- suprafața teren = 39 mp (cu nr.cad.8244),

- parcela Neconstruibilă,

Parcela este considerată construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) Distanța la strada de minimum 8 m pentru clădiri marginale și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri marginale și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime-măi mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;

- regim mixt de înălțime;

- retragere minimă obligatorie de 10,00 m din axul străzii (locata);

- conform planului de amplasament anexat, nu reiese că nu se realizează accesul la strada;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementărilor urbanistice menționate mai sus, se va realiza în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIJA IMOBILIARA - VANZARE -

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE 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:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva BIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Decizia Consiliului 92/11/CE și prin Decizia Consiliului al Parlamentului European 2001/11/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe și legătura cu mediul și biodiversitatea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, și Directivei 85/337/CEE și la Directiva 96/61/CE, prin acordarea de urbanism se conștientizează solicitantul obligat să respecte evaluarea teritorială de mediu pentru ca acesta să analizeze și să decidă, după caz, acțiunile necesare pentru evitarea și/sau compensarea efectelor negative asupra mediului în urma proiectelor cuprinse în proiectul de urbanism.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de evaluare a impactului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, înainte de punerea în discuție a planului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de evaluare a impactului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește termenii și condițiile necesității publice, desfășurării operațiilor publice și al furnierii celor necesare cu privire la realizarea intervențiilor în scopul de realizare a serviciilor publice.

În aceste condiții:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a impactului si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acestora asupra mediului. In urma evaluarii initiale si investitiei se va scrie actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In functie de cure autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la prezentul act/acti pentru autorizarea executarii lucrărilor de construcții.

In situația în care, după emiterea certificatului de urbanism cel pe care s-a derulat procedura de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul recunoaște în vechitătatea realizării a intervențiilor, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 28.10.2024
 Președinte: MARIANA TAPONEA - ȘEF SERVICIU



b) dovada titlului asupra imobilului, teren al/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz:

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apa gaze naturale Alte avize/acorduri
 canalizare telefonizare
 alimentare cu energie electrica salubritate
 alimentare cu energie termica transport urban

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu protectia civila sanatatea populatiei

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

d.4) Studii de specialitate

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

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

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

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

PRIMAR,
ANDREI IVIRU-MOSEVICI

L.S.

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA G. DIACONIANU

ARHITECT SEF,
VERONICA RADUNA

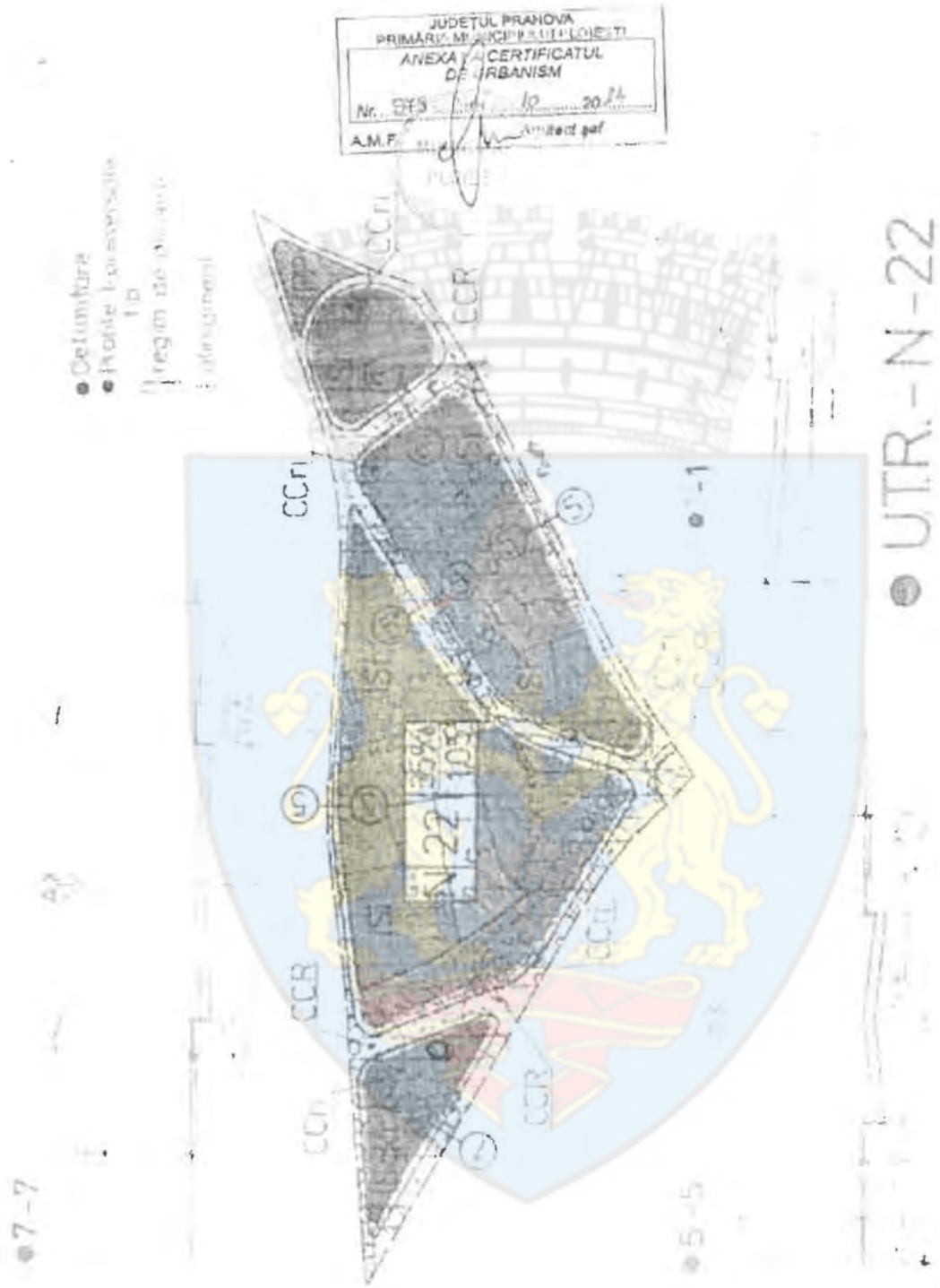
21 OCT 2024

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
COCA ELIANA PATRASCU

Adresa este de si, la adresa citata de
 Conf. Cod Fiscal Art. 476

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului si este / prin poarta la data de

Inscris: ANTON MARIA PLODINTINA - CONSILIER, 14-10-2024
 Inscris: MIHAELA TAPCALA - SEP SERVICIU



Amexa nr. 2 la HCL nr. 653/2004

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Scara 1 : 10 000

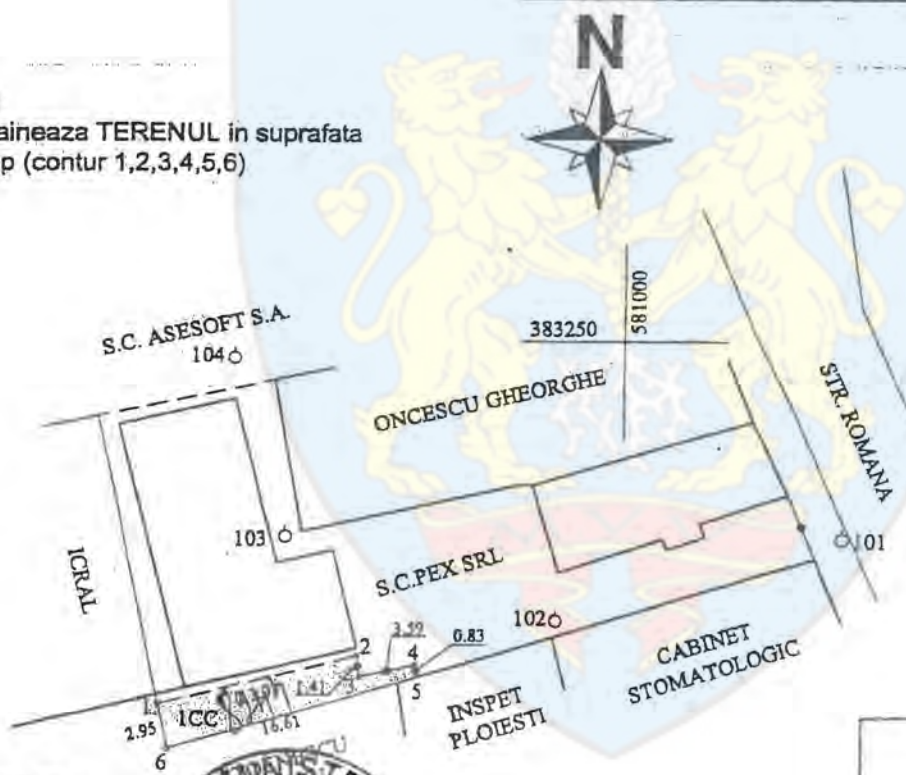
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
AL CORPULUI DE PROPRIETATE
SCARA 1 : 500

Judetul Prahova
Municipiul Ploiesti
Str. Romana, nr. 37
Proprietar : Consiliul Local al Municipiului
Ploiesti
Administratia Domeniului
Public Privat
Acte : Hotararea nr. 112/28.06.2002,
Adresa 219383/18.11.2003.
Suprafata teren din acte : 39 mp
Suprafata teren din masuratori : 39 mp

Numarul cadastral al
corpului de proprietate



NOTA :
Se instraineaza TERENUL in suprafata
de 39 mp (contur 1,2,3,4,5,6)



Oficiul National de Cadastru, Geodezie si Cartografie
Oficiul judetean de cadastru, geodezie si cartografie
Nr. de Inregistrare data
O.C.G.C. PRAHOVA
Receput si receptionat
CONSILIER INGINER POPA MARLENA

S.C. TOPO SOARE, GRIGORE S.R.L.
PLOIESTI - str. GH.GR.CANTACUZINO, nr. 136,bl. 10D, ap. 3
Aut. O.N.C.G.C.-CLASA II
AUTORIZATII NR.088/2002; NR.090/2002; NR.3148/2002

OBIECTUL : INSTRAINARE TEREN
BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
PLOIESTI - ADMINISTRATIA DOMENIULUI PUBLIC PRIVAT
Str. Valeni, nr. 32, Ploiesti, Prahova.
DOBANDITOR : S.C. PEX S.R.L.