ROMÂNIA
JUDEŢUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEŞTI

HOTĂRÂREA NR. _____
privind vânzarea prin licitație publică a 32 loturi teren, situate în Ploiești, str. Găgeni, nr. 98A, ce aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiești

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Marcu Valentin, Tudor Aurelian-Dumitru, Frusina Nicolae Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Ganea Cristian-Mihai, Vîscan Robert-Ionuț, precum și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr.....la Direcția Gestiune Patrimoniu și sub nr..... la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte la proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a 32 loturi teren, situate în Ploiești, str. Găgeni, nr. 98A, ce aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiești;

Luând act de faptul că loturile de teren, situate în Ploiești, str. Găgeni, nr. 98A, se află în domeniul privat al Municipiului Ploiești conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 255/01.10.2003 privind trecerea din domeniul public în domeniul privat a unui teren situat pe str. Găgeni și aprobarea concesionării pentru construcția de locuințe și dotări aferente și Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 441 din 28.11.2012 privind aprobarea unui schimb de imobile între Municipiul Ploiești și S.C. Triumf Construct S.A.;

Având în vedere procesele verbale din data de 23.06.2023 și data de 13.10.2023, precum și avizul din data de 13.10.2023 ale Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

În baza prevederilor art. 129 alin. 2, lit. c), alin. (6), lit. b), art. 196, alin. 1, lit. a), art. 363 din Ordonanța de Urgenta a Guvernului nr. 57/05.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Însușește rapoartele de evaluare întocmite de către Evaluare și Expertiză Judiciară Olaru Și Asociații pentru cele 32 loturi teren, situate în Ploiești, str. Găgeni, nr. 98A, ce aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiești, conform Anexelor nr.1.1 ÷ 1.32, ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Aprobă vânzarea prin licitație publică a 32 loturi de teren, situate în Ploiești, str. Găgeni, nr. 98A, ce aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiești, identificate conform extras din planul de amplasament și delimitare – Anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

a) plata contravalorii imobilului adjudecat se face integral înainte de perfectarea contractului de vânzare – cumpărare (la preţul adjudecat se adaugă cota legală de T.V.A.);

b) în cazul în care câştigătorul licitaţiei nu va achita preţul de adjudecare (inclusiv cota legală de T.V.A.), în termen de 30 de zile de la rămânerea definitivă a rezultatelor licitaţiei, nu se va încheia contractul de vânzare – cumpărare;

c) contractul de vânzare – cumpărare ce are ca obiect imobilul adjudecat prin licitaţie publică va fi încheiat în termen de maxim 45 de zile calendaristice de la data la care rezultatele rămân definitive;

d) cumpărătorul (câştigătorul licitaţiei) are obligaţia de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului şi cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare – cumpărare.

Art. 3 Pentru fiecare lot de teren, situat în Ploieşti, str. Găgeni, nr. 98A, ce aparţine domeniului privat al Municipiului Ploieşti, va fi organizată licitaţie individuală.

Art. 4 Preţurile de pornire la licitaţia publică, pentru fiecare lot prevăzut la art.2, sunt identificate în Anexa nr. 3, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 Aprobă Documentaţia de atribuire pentru vânzarea prin licitaţie publică, care constituie Anexa nr. 4 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6 Aprobă constituirea Comisiei de licitaţie pentru vânzarea celor 32 loturi teren, situate în Ploieşti, str. Găgeni, nr. 98A, ce aparţin domeniului privat al Municipiului Ploieşti, în următoarea componenţă:

MEMBRI:

-..... Consilier local

-..... Consilier local

-..... Consilier local

-..... Consilier local

-..... Consilier local

MEMBRU SUPLEANT:

-..... Consilier local

Secretariatul comisiei de licitaţie va fi asigurat de către doi reprezentanţi ai Direcţiei Gestiune Patrimoniu, un reprezentant al Direcţiei Administraţie Publică, Juridic-Contencios, Achiziţii Publice, Contracte, un reprezentant al Direcţiei Economice şi un reprezentant al Direcţiei Generale de Dezvoltare Urbană. Reprezentanţii din aparatul de specialitate al Primarului vor fi numiţi prin dispoziţia acestuia.

Art.7 Aprobă constituirea Comisiei de soluţionare a contestaţiilor, în următoarea componenţă:

MEMBRI:

-..... Consilier local

-..... Consilier local

-..... Consilier local

MEMBRU SUPLEANT:

-..... Consilier local

Secretariatul comisiei de soluționare a contestațiilor va fi asigurat de către un reprezentant al Direcției Gestiune Patrimoniu și un reprezentant al Direcției Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte. Reprezentanții din aparatul de specialitate al Primarului vor fi numiți prin dispoziția acestuia.

Art.8 Începând cu data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, orice prevedere contrară își încetează aplicabilitatea.

Art.9 Direcția de Gestiune Patrimoniu, Direcția Economică și Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.10 Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință publică prevederile prezentei hotărâri.

Dată în Ploiești, astăzi .....

Președinte de ședință,

Contrasemnează
Secretar General,
Mihaela Lucia CONSTANTIN

Anexa nr. 1.1 la HCL nr...../.....

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 132593, înscris în Cartea Funciară Nr. 132593 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132593, înscris în Cartea Funciară Nr. 132593 UAT Ploiești, in suprafata de 389 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 345, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9256 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 46.680 euro echivalent 229.927 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	431/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

Olga Olaru

Semnat digital de Olga Olaru
Data: 2023.05.24 10:20:30 +03'00'

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: **Client:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alti utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132593, înscris în Cartea Funciară Nr. 132593 UAT Ploiești, in suprafata de 389 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 345.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmânat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132593, înscris în Cartea Funciară Nr. 132593 UAT Ploiești, in suprafata de 389 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 345.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Natională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 345	132593	132593 UAT Ploiesti	46.680 €	229.927 lei	**46.680 €**	**229.927 lei**
		TOTAL			**46.680 €**	**229.927 lei**	**46.680 €**	**229.927 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Cuprins

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132593, înscris în Cartea Funciară Nr. 132593 UAT Ploiești, in suprafata de 389 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 345.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociația Natională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieței din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, s-au facut fotografii. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obținută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 345	132593	132593 UAT Ploiesti	46.680 €	229.927 lei	**46.680 €**	**229.927 lei**
		TOTAL			**46.680 €**	**229.927 lei**	**46.680 €**	**229.927 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordarii prin piata sunt

relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul si firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale şi sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEŞTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

Utilizatorii (destinatarii) desemnati ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEŞTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alti terți.

2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132593, înscris în Cartea Funciară Nr. 132593 UAT Ploiești, in suprafata de 389 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 345.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, şi respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condiţiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curent.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informaţii specifice proprietăţilor similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2023.

2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii, situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 345.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in apropiere. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta Ploiesti.

2.10. Natura şi amploarea activităţilor evaluatorului şi oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

2.11. Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze şi ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

Principalele ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietăţii s-a realizat în baza actelor puse la dispoziţie de către client şi a faptelor constatate în urma inspecţiei vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinuta cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanţii pentru acurateţe.
- Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele şi materialul ilustrativ sunt puse la dispoziţie de către client şi informaţiile conţinute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informaţii legate de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigaţie referitoare la activităţile trecute şi prezente, atât pe proprietati, cât şi pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor analizate în aceste utilizări sau amplasamente şi deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu se stabileşte un angajament pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcţiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ.

Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un inscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii si elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existand de asemenea si rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referinţă ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor.

De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediţia 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);

- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);

- SEV 102 – Implementare (IVS 102);

- SEV 104 – Tipuri ale valorii;

- SEV 103 – Raportare (IVS 103);

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132593, înscris în Cartea Funciară Nr. 132593 UAT Ploiești, in suprafata de 389 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 345.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 345.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in vecinatate. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, Str. Gageni (DJ102). Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 389 mp, identificata cu nr. cad. 132593, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 132593 UAT Ploieşti, construibila, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vanzare teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este relativ activa.

4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, situat in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza in intervalul 124 – 142 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

Informatiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul cumparatorului. Este o piata a cumparatorului. In prezent piata imobiliara este in stagnare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediţia 2022, astfel:

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- *Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Conform Certificat de Urbanism, parcelarea terenului a fost realizata in cadrul PUZ – Ansamblul rezidential EDEN. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Este permisa legal utilizarea rezidentiala.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.

  Terenul evaluat prezinta forma regulata, acces din strada, utilitatile zonei fiind in vecinatatea proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieţei, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepţia vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferenţa dintre valoarea proiectului şi costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piaţă trebuie să fie cel puţin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor şi valoarea actualizată a costurilor).

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezideentiala se considera fezabila financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea rezidentiala este maxim productiva.

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piaţă, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalităţi de evaluare şi anume: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Abordarea prin piaţă ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţie / ofertele unor proprietăţi competitive şi comparabile. Această abordare utilizează analiza pieţei în vederea identificării de tranzacţii / oferte ale unor proprietăţi similare (numite comparabile) şi comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile şi informaţiile referitoare la tranzacţiile şi ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate şi ajustate în funcţie de asemănări şi deosebiri.

Elementele de comparaţie sunt: drepturile de proprietate, restricţii legale, condiţiile pieţei (data vânzării), condiţiile de finanţare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafaţă teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilităţile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcţiei şi alte elemente în funcţie de proprietatea de evaluat.

Metoda comparaţiei directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, în condiţiile existenţei informaţiilor cu privire la tranzacţii / oferte recente cu date sigure şi care să indice tendinţele pieţei. Pentru estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum şi la datele furnizate de o serie de agenţii imobiliare şi la informaţiile existente în publicaţiile de specialitate sau care deţin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparaţia directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparaţie. Se determină ajustările preţurilor de vânzare ale proprietăţilor comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale preţurilor de tranzacţionare în ceea ce priveşte: dreptul de proprietate transmis, restricţiile legale, condiţii de finanţare, condiţii de piaţă, localizare, dimensiuni ale construcţiei, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje şi utilităţi.

Ajustările procentuale care se aplică preţurilor unor tranzacţii comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietăţii comparabile, având în vedere elementele de comparaţie.

Datele colectate și analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparaţie, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietăţile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piață a proprietății, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe.

Metoda comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparaţie directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacţionate recent pe piaţă şi pentru care există informaţii disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deşi vânzările sunt cele mai importante, analiza cotaţiilor şi ofertelor de preţ pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuţie la o mai bună înţelegere a pieţei.

Metoda comparației directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieţei imobiliare şi tipul datelor de piaţă. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacţiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

Grila datelor de piață, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe.

Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparției directe se prezinta in Grila datelor de piata.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri.

Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc" a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piață.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine

astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piaţă prin metoda comparaţiei directe a rezultat următoarea valoare de piaţă a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 345	132593	132593 UAT Ploiesti	46.680 €	229.927 lei	**46.680 €**	**229.927 lei**
		TOTAL			**46.680 €**	**229.927 lei**	**46.680 €**	**229.927 lei**
		Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023			*4,9256 lei*			

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente şi suficiente.

Rezultatele privind valoarea obţinuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanţă cu cea mai bună utilizare a proprietăţii.

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietăţii evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăţilor imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obţinute în aplicarea abordării prin piaţă, prin metoda comparaţiei directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului privind valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistenţa informaţiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informaţiile obţinute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 345	132593	132593 UAT Ploiesti	46.680 €	229.927 lei	**46.680 €**	**229.927 lei**
		TOTAL			**46.680 €**	**229.927 lei**	**46.680 €**	**229.927 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietăţii
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren				Constructii			TOTAL			
								Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Ac sol	Au	Adc	Teren	Ac sol	Au	Adc
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 345	132593	132593 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Da, 15 ml la strada pamant	Dreptunghiulara	389	n/a	n/a	389	n/a	n/a	n/a	**389**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
							TOTAL	**389**	**n/a**	**n/a**	**389**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**389**	**n/a**	**n/a**	**n/a**

Sursa: Geoportal ANCPI

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, liber de constructii, suprafata 389 mp, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 345, zona periferica nord. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa in vecinatate. Infrastructura rutiera: strada secundara pamant - Str. Roma neasfaltata.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 352 mp, front stradal cca 20 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata - amplasat in rond. Terenul se afla in Mun. Ploiesti, pe Str. Gageni, in incinta ansamblului EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 50.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: X8O803005*	TTeren intravilan, curti-constructii, suprafata 320 mp, front stradal 23 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, dispune de proiect casa. Terenul se afla in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti, Spitalul Judetean de Urgenta, in zona ansamblul EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 42.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: BLITZ 102901TV*	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 875 mp, front stradal 29,73 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma regulata. Terenul se afla pe raza UAT Blejoi, Sat Ploiestiori, Cartier Albert Ploiesti, pe Str. Turcoazului, strada secundara neasfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 109.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: 7143429*
	Suprafata (mp)	389	352	320	875
	Incadrare PUG/PUZ	L - locuinte	L - locuinte	n/a	n/a
	CUT max:	1,1	1,1	n/a	n/a
	POT max:	50%	50%	n/a	n/a
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	120,00 €	142,05 €	131,25 €	124,57 €
	Pret Euro		50.000 €	42.000 €	109.000 €
	Link:		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014	https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html
	Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	Data ofertei		Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Pret de vanzare (Euro / mp)		142 €	131 €	125 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Ajustare in %		-2%	-1%	-4%
	Ajustare in €		-2 €	-1 €	-5 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
1	**Drept de proprietate**	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
2	**Restrictii legale**	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
3	**Conditii de finantare**	De piata	De piata	De piata	De piata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
4	**Conditii de vanzare**	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
5	**Chelt. necesare imediat dupa cumparare**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
6	**Conditii ale pietei**	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
7	**Localizare**	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 345	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud.Prahova, Loc.Ploieștiori, Str. Turcoazului, Cartier Albert
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

E-mail: office@evaluareimob.ro

8	**Drum de acces**	Da | strada pamant	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
9	**Topografie**	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
10	**Zona inundabila**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
11	**Suprafata (mp)**	389,00	352	320	875
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
12	**Forma**	Dreptunghiulara	Forma neregulata	Forma regulata	Dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
13	**Deschidere (ml)**	Da | 15 ml strada secundara	Da | deschidere cca 20 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 23 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 29,73 ml la strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
14	**Utilitati**	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
15	**Zonare | Utilizare**	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
16	**Alti factori**	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro/mp)	**120 €**	140 €	130 €	120 €

	Euro	Lei
Valoare de piata unitara (Euro/mp)	**120 €**	**591,07 lei**
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 132593 , inscris in CF Nr. 132593 UAT Ploiesti (Euro)	**46.680,00 €**	**229.927,00 lei**

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 3. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: *https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014*

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014

ro

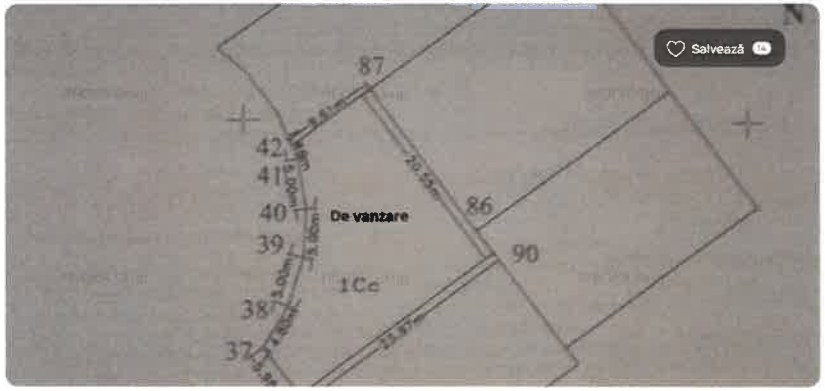
Anunturi imobiliare › Terenuri constructii de vanzare › Terenuri constructii de vanzare in Ploiesti › zona Nord › PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

Inapoi

PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

50.000 €

Ploiesti, zona Nord · Vezi harta



0720 595 545

Robert O
REOER GRUP

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Ascunde anunt · Raportează anunt

Descriere

PLOIESTI zona Rezidentiala Nord, teren intravilan pentru constructie casa in suprafata de 352 mp cu deschidere foarte mare la strada. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si are o amplasare foarte buna intr-o zona linistita, aproape de strada principala cu mijloc de transport. Toate actele la zi.
Pret vanzare 50000 euro

Specificații

ID Anunț: X8O803005 · Actualizat in 24.04.2025

Suprafata teren:	352 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	2

Comparabila 2 Link: *https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv*

blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv

BLITZ VÂNZĂRI ↓ ÎNCHIRIERI ↓ PROIECTE INVESTIȚIONALE ↓ DESPRE BLITZ ↓ NOUTĂȚI IMOBILIARE ADAUGĂ PROPRIETATE

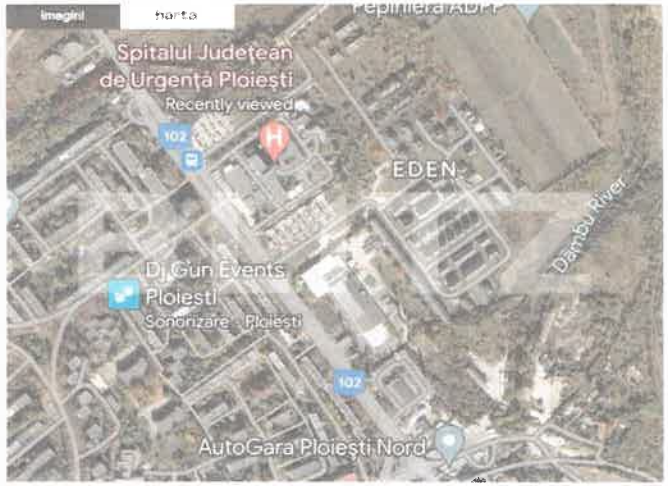
• Terenuri de vânzare • Terenuri de vânzare Nord -Spitalul Judetean

Teren intravilan, 320mp, zona Nord

ID: BLITZ 102901TV
Actualizat: 28.04.2023 **Zona:** Nord -Spitalul Judetean **Preț/mp:** 131 € **Rata lunara:** 245,48 € Calculator credit

42.000 €
Preț/mp: 131 €
TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ

imagini harta



Descarcă PDF Salvează Anunță-mă când scade prețul
Distribuie oferta

Raluca Ionescu
Sales Office Manager
+40 344 233 777
office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent

Te interesează oferta? Programează o vizionare!

Nume și prenume *
Telefon *
Email *
Doresc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 102901TV din Ploiești, zona Nord -Spitalul Judetean

Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITĂ VIZIONARE

Caracteristici

Suprafață: 320 mp
Front: 15-30 mi mp
Utilități: Apă, Gaz, Curent, Canalizare
Destinație: Casa, Duplex
Acte/Avize: Carte funciara, Certificat urbanism
Alte criterii: Teren plat

Descriere Ofertă

Blitz oferă spre achiziționare teren intravilan, în zona de nord, foarte aproape de mijloace de transport în comun. Dispune de toate utilitatile si de proiect construcție casa. Terenul are o suprafata de 320 mp cu o deschidere de 23 ml.

Comparabila 3 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html*

storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html

storia | Для України | Anunturi | Ansambluri rezidentiale | Companii | Blog | Creditare | Carticica de biniste | Contul meu | Adaugă a

Zara Imobiliare

← Inapoi la listă | Terenuri de vanzare > Prahova > Blejoi > Blejoi > Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Zara Imobiliare
Agenție
0733 970 427

+40

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) Mai mult

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Blejoi, Blejoi, Prahova

109 000 €
125 €/m²
Propune un pret
Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata: 3.207 RON /luna
Avans: 80.933 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani
Foloseste calculatorul de credite

KIWI FINANCE
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 180 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 453986 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 Luni

2989.95 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Prezentare generală

Suprafață	875 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren suprafata 875 mp ,deschidere de 29.78 ml in Ploiesti Cartier Albert .

Zona este recomandata, pentru constructii rezidentiale individuale sau de tip duplex, cu regim de inaltime de P+2 etaje.

Pretul de vanzare este de 125 euro/mp.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta localizare subiect si comparabile

E-mail: office@evaluareimob.r

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 345	132593	132593 UAT Ploiesti	46.680 €	229.927 lei	**46.680 €**	**229.927 lei**
		TOTAL			**46.680 €**	**229.927 lei**	**46.680 €**	**229.927 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.09.2022	132593	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114824/07.09.2022	Carte Funciara Nr. 132593 UAT Ploiesti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 345
2	Decembrie 2010	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500, Anexa la CU	Ing. Dumitru Lidia Mihaela	Ref: August 2021	-
3	10.11.2022	132593	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1143/10.11.2022	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 6: Fotografii

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

Nr. cerere	114824
Ziua	07
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118851949

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 132593 Ploieşti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploieşti, Str Gageni, Nr. 98 A, Jud. Prahova, T 65, lot 345

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	132593	389	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
72194 / 27/11/2012		
Act Notarial nr. 3134, din 26/11/2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN (act aditional aut.sub nr. 3159/28.11.2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN, act administrativ nr. 763/12.12.2012 emis de SC TRIUMF CONSTRUCT SA);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 132593 a imobilului cu numarul cadastral 132593/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 11326 (identificator electronic 126599) inscris in cartea funciara 9622(e:9622) (identificator electronic 126599);	A1
Hotarare nr. 255/2003 emis de Consiliul local Ploiesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 5855 din 08/03/2006;	
Cerere nr. 74996, din 29/12/2010 emis de OCPI PRAHOVA;		
B3	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca imobilul este situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98A, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 74996 din 29/12/2010;	
Adresa nr. 300036, din 06/01/2011 emis de Primaria Ploiesti (declaratie autentica nr.49/13.01.2011 emis de NP MINEA O.;);		
B4	se noteaza faptul ca terenul are categoria de folosinta arabil , conform adresei nr.300036/06.01.2011 emisa de Primaria Ploiesti, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 1609 din 14/01/2011;	
Cerere nr. 3239, din 24/01/2011 emis de OCPI Prahova;		
B5	se indreapta din oficiu eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 1609/2011 si in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata de teren ce are categoria de folosinta arabil este de 87402,39 mp, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 3239 din 24/01/2011;	
Act Administrativ nr. 1051, din 17/03/2011 emis de DIRECTIA PT.AGRICULTURA PRAHOVA;		
B6	se noteaza decizia nr.1051/17.03.2011 emisa de Directia pt. Agricultura Prahova,prin care terenul in suprafata de 87402,39 mp are categoria de folosinta curti constructii	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 16716 din 29/03/2011;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
72194 / 27/11/2012	
Act nr. 1112, din 23/01/2006 emis de Consiliul Local Ploiesti (act aditional nr.11940/28.06.2007 emis de	

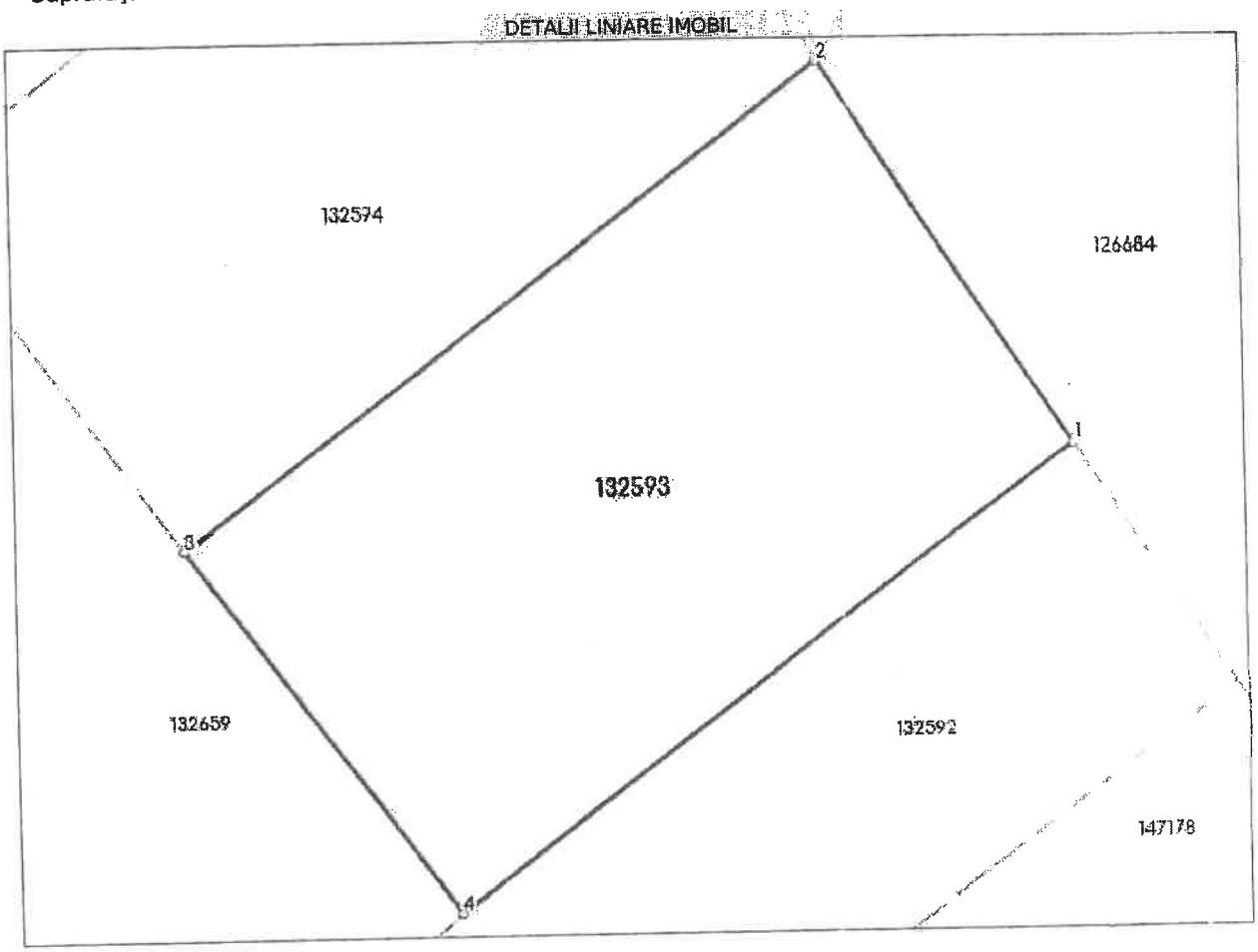
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr.006236/25.03.2009 emis de Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr. 008288/07.05.2010 emis de Consiliul Local PLoiesti;);		
C1	se noteaza contractul de asociere nr. 01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC TRIUMF CONSTRUCT SRL	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 47932 din 23/08/2010;	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
132593	389	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
345	curti constructii	DA	389	-	-	-	LOT 345

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	15.048
2	3	26.366
3	4	15.0
4	1	25.494

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/09/2022, 12:14

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 308554 din 02-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1143 Din: 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN STR.GAGENI, JUD.PRAHOVA, NR.98A,T65,LOT 345

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail PLOIESTI.RO,
inregistrata la nr. 308554 din 02-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T65, LOT 345, nr.cadastral 132593;
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin HCL nr.27/30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132593 (teren cu suprafata de 389 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform HCL nr. 255/01.10.2003, Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114824 / 07.09.2022.
Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L..

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura,cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa

Intocmit: DINU CARMEN - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).
Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz=izolat, C=cuplat; P+2; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 389 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite,neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.
Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).
Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+2;
Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor

materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).
Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.
Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.
Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.
Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.
Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.
Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z1: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+2;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus, se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.
Documentatia urbanistica PUZ si RLU aferent, este valabila pana la aprobarea documentatiei noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.27/30.01.2014.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NR.CADASTRAL 132593

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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 LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

MUNICIPIUL PLOIEȘTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA

p. SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN
Director Executiv

ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ
7.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU
7.11.2022

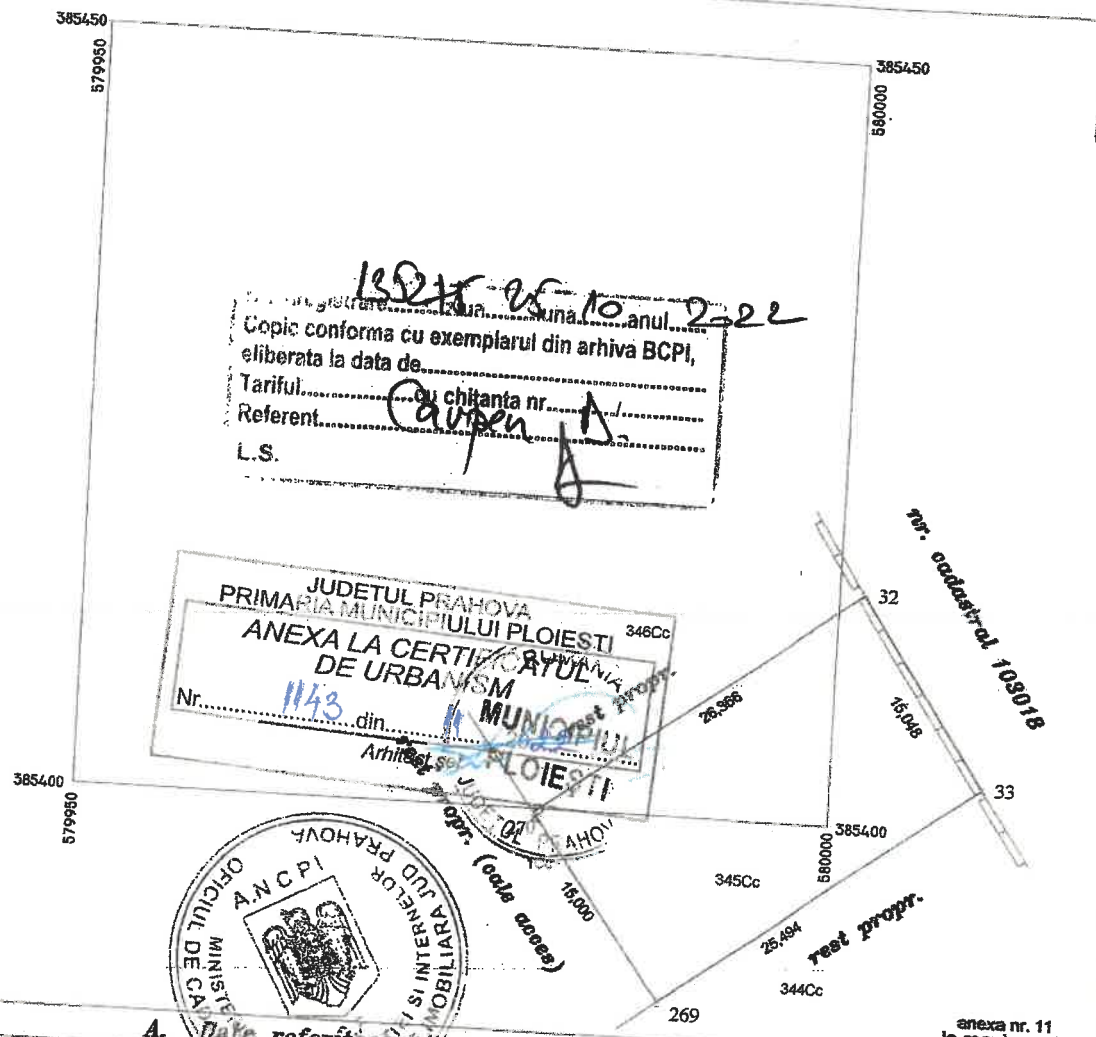
Achitat taxa de ..... lei, conform chitanței nr. ..... din .....
Scutire de taxe in conformitate cu Art. 476 din Codul Fiscal

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

Intocmit: DINU CARMEN - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132593	389	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



Data inregistrare.....zua.....luna.....anul.....
Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI, eliberata la data de.....
Tariful.....cu chitanta nr.....
Referent.....
L.S.

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1143 din 11 MAI 2011
Arhitect-sef

anexa nr. 11
la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
345	Cc	389		
	TOTAL	389		

23877 / 17 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
33	580009,902	385402,851
269	579989,416	38[illegible]387,676
270	579980,477	385399,721
32	580001,649	385415,[illegible]
33	580009,902	[illegible]

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

CERTIFICAT DE AUTORIZARE seria RO-B-F Nr. 0095
Dumitru Lidia Mihaela
CATEGORIA D

Data : 12.2010

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Publicitate imobiliara Prahova
[illegible]ALIA CLAUDIA
INGINER GR. II

Suprafata totala masurata = 389 mp
Suprafata din act = 131000 mp

BILANT TERITORIAL pentru suprafata de teren studiata in PUZ

Zona de [illegible]	34 173	12.		
[illegible]	109 987	38,86%		
[illegible]	137 940	48,73%		
Zona de locuinte individuale (L)			46 200	25,35
[illegible]			56 200	30,8
Zona pentru institutii si servicii de interes general(IS)			67 100	18,05
[illegible]			4 [illegible]	[illegible]
[illegible]			9 10[illegible]	3,2
[illegible]			37 3[illegible]	13,16
Zona spatiilor verzi (V)			110 170	38,91
[illegible]			9[illegible]	3[illegible]
[illegible]			[illegible]	[illegible]
[illegible]			[illegible]	[illegible]
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4,23%
[illegible]			12 [illegible]	4,2[illegible]
[illegible]			43 6[illegible]	15,4[illegible]
Total	283 100	100%	283 100	100%

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

UMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- Subzona servicii comerciale (Isc)
- Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
- Subzona spatii verzi de protectie [illegible] apa (Vca)/ [illegible] (Vim)

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terenurilor auto si parcaje(Ttp)

Zona pentru cai de comunicatii si constructii aferente (CC)

- Subzona cai de comunicatii rutiera si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni (-25m [illegible])
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (fata de [illegible] PUZ doar pentru zonele parcelate si [illegible] [illegible])
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (fata de [illegible] PUZ doar pentru zonele parcelate si [illegible], pentru zonele date [illegible])
- Zona cu restrictie de construire (fasia de teren pentru [illegible] Pomarul Domnului) (20 m din axul de [illegible] a cursului de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatii verzi de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor la Unitatea de Primire Urgente (UPU)
- Heliport cu zona de siguranta aferenta - se va realiza doar cu conditia intocmirii si avizarii unui PUD care sa studieze intreaga suprafata a subzonei functionale si vecinatatile acesteia si a carei scop fie sa fie avizat de Autoritatea Aeronautica Romana (se vor stabili un culoar de zbor care sa respecte legislatia specifica in vigoare)

Li — Zona locuintelor individuale

Regim de construire [illegible] — P+2 — Regim de inaltime maxim

POT — 70% — CUT — 1,1

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT / VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
SC SERVICIUL DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI SRL			BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI		PROIECT NR. 05/2013
ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	SCARA: 1:2 000	TITLU PROJECT: [illegible]	FAZA: PUZ
SEF PROIECT	arh. Vladimir Cazan				
PROIECTAT	arh. Vladimir Cazan		DATA: 1-2014	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR. 3
DESENAT	arh. Vladimir Cazan				

HOTARAREA Nr. 255

privind trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte 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 Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune spre aprobare trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte si dotari aferente;

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;

avand in vedere Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova;

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

HOTARASTE:

Art. 1 Aproba trecerea terenului in suprafata de 121.000 mp situat in Ploiesti, pe str. Gageni, intre Spitalul Judetean si S.C. *Vinalcool* S.A. din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul este identificat in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, si are destinatia *constructii locuinte cu credit ipotecar*.

Art. 2 Stabileste ca Directia Generala de Dezvoltare Urbana sa intocmeasca caietul de sarcini cu modalitatea de atribuire a terenului potrivit destinatiei stabilite la articolul 1.

Art. 3 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. 4 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 01.10.2003

Presedinte de sedinta,
Gheorghe Moraru

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa nr. 1.2 la HCL nr...../.....

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 132594, înscris în Cartea Funciară Nr. 132594 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132594, înscris în Cartea Funciară Nr. 132594 UAT Ploiești, in suprafata de 402 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 346, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9256 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 48.240 euro echivalent 237.611 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	400/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

Olga Olaru

Semnat digital de Olga Olaru
Data: 2023.05.17 13:08:26

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: **Client:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alti utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132594, înscris în Cartea Funciară Nr. 132594 UAT Ploiești, in suprafata de 402 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 346.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmânat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132594, înscris în Cartea Funciară Nr. 132594 UAT Ploiești, in suprafata de 402 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 346.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Natională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 346	132594	132594 UAT Ploiesti	48.240 €	237.611 lei	**48.240 €**	**237.611 lei**
		TOTAL			**48.240 €**	**237.611 lei**	**48.240 €**	**237.611 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Cuprins

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132594, înscris în Cartea Funciară Nr. 132594 UAT Ploieşti, in suprafata de 402 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 346.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potenţiale tranzacţii. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietăţii imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, s-au facut fotografii. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 346	132594	132594 UAT Ploiesti	48.240 €	237.611 lei	**48.240 €**	**237.611 lei**
		TOTAL			**48.240 €**	**237.611 lei**	**48.240 €**	**237.611 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparația vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordarii prin piata sunt

relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietății imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul si firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deține calificarea şi competența de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale şi sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEŞTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

Utilizatorii (destinatarii) desemnati ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEŞTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alti terți.

2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132594, înscris în Cartea Funciară Nr. 132594 UAT Ploiești, in suprafata de 402 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 346.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, și respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condițiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curent.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informații specifice proprietăților similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2023.

2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii, situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 346.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in apropiere. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta Ploiesti.

2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze şi ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

Principalele ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietăţii s-a realizat în baza actelor puse la dispoziţie de către client şi a faptelor constatate în urma inspecţiei vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinuta cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanţii pentru acurateţe.
- Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele şi materialul ilustrativ sunt puse la dispoziţie de către client şi informaţiile conţinute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informaţii legate de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigaţie referitoare la activităţile trecute şi prezente, atât pe proprietati, cât şi pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor analizate în aceste utilizări sau amplasamente şi deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu se stabileşte un angajament pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcţiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ.

Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un inscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii si elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existand de asemenea si rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referinţă ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor.

De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediţia 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;

- SEV 103 – Raportare (IVS 103);

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132594, înscris în Cartea Funciară Nr. 132594 UAT Ploiești, in suprafata de 402 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 346.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 346.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in vecinatate. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, Str. Gageni (DJ102). Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 402 mp, identificata cu nr. cad. 132594, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 132594 UAT Ploieşti, construibila, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vanzare teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este relativ activa.

4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, situat in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza in intervalul 124 – 142 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

Informatiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul cumparatorului. Este o piata a cumparatorului. In prezent piata imobiliara este in stagnare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediţia 2022, astfel:

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- *Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Conform Certificat de Urbanism, parcelarea terenului a fost realizata in cadrul PUZ – Ansamblul rezidential EDEN. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Este permisa legal utilizarea rezidentiala.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.

  Terenul evaluat prezinta forma regulata, acces din strada, utilitatile zonei fiind in vecinatatea proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieţei, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepţia vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferenţa dintre valoarea proiectului şi costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piaţă trebuie să fie cel puţin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor şi valoarea actualizată a costurilor).

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea rezidentiala este maxim productiva.

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piaţă, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalităţi de evaluare şi anume: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Abordarea prin piaţă ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacție / ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții / oferte ale unor proprietăți similare (numite comparabile) și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricții legale, condițiile pieței (data vânzării), condițiile de finanțare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafață teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilitățile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcției și alte elemente în funcție de proprietatea de evaluat.

Metoda comparației directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, în condițiile existenței informațiilor cu privire la tranzacții / oferte recente cu date sigure și care să indice tendințele pieței. Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informațiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum și la datele furnizate de o serie de agenții imobiliare și la informațiile existente în publicațiile de specialitate sau care dețin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparația directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparație. Se determină ajustările prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale prețurilor de tranzacționare în ceea ce privește: dreptul de proprietate transmis, restricțiile legale, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, dimensiuni ale construcției, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje și utilități.

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Datele colectate și analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piață a proprietății, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe.

Metoda comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.

Metoda comparației directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

Grila datelor de piață, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe.

Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparției directe se prezinta in Grila datelor de piata.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri.

Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc" a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piață.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine

astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piaţă prin metoda comparaţiei directe a rezultat următoarea valoare de piaţă a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 346	132594	132594 UAT Ploiesti	48.240 €	237.611 lei	**48.240 €**	**237.611 lei**
		TOTAL			**48.240 €**	**237.611 lei**	**48.240 €**	**237.611 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente şi suficiente.

Rezultatele privind valoarea obţinuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanţă cu cea mai bună utilizare a proprietăţii.

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietăţii evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăţilor imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obţinute în aplicarea abordării prin piaţă, prin metoda comparaţiei directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratete a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului privind valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistenţa informaţiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informaţiile obţinute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 346	132594	132594 UAT Ploiesti	48.240 €	237.611 lei	**48.240 €**	**237.611 lei**
		TOTAL			**48.240 €**	**237.611 lei**	**48.240 €**	**237.611 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietăţii
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren				Constructii			TOTAL			
								Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Ac sol	Au	Adc	Teren	Ac sol	Au	Adc
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 346	132594	132594 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Da, 15 ml la strada pamant	Dreptunghiulara	402	n/a	n/a	402	n/a	n/a	n/a	**402**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
							TOTAL	**402**	**n/a**	**n/a**	**402**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**402**	**n/a**	**n/a**	**n/a**

Sursa: Geoportal ANCPI

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, liber de constructii, suprafata 402 mp, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 346, zona periferica nord, in cadrul ansamblului rezidential EDEN. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa in vecinatate. Infrastructura rutiera: strada secundara pamant - Str. Roma neasfaltata.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 352 mp, front stradal cca 20 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata - amplasat in rond. Terenul se afla in Mun. Ploiesti, pe Str. Gageni, in incinta ansamblului EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 50.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: X8O803005*	TTeren intravilan, curti-constructii, suprafata 320 mp, front stradal 23 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, dispune de proiect casa. Terenul se afla in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti, Spitalul Judetean de Urgenta, in zona ansamblul EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 42.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: BLITZ 102901TV*	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 875 mp, front stradal 29,73 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma regulata. Terenul se afla pe raza UAT Blejoi, Sat Ploiestiori, Cartier Albert Ploiesti, pe Str. Turcoazului, strada secundara neasfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 109.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: 7143429*
	Suprafata (mp)	402	352	320	875
	Incadrare PUG/PUZ	L - locuinte	L - locuinte	n/a	n/a
	CUT max:	1,1	1,1	n/a	n/a
	POT max:	50%	50%	n/a	n/a
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	120,00 €	142,05 €	131,25 €	124,57 €
	Pret Euro		50.000 €	42.000 €	109.000 €
	Link:		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014	https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-lDtYkB.html
	Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	Data ofertei		Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Pret de vanzare (Euro / mp)		142 €	131 €	125 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Ajustare in %		-2%	-1%	-4%
	Ajustare in €		-2 €	-1 €	-5 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
1	**Drept de proprietate**	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
2	**Restrictii legale**	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
3	**Conditii de finantare**	De piata	De piata	De piata	De piata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
4	**Conditii de vanzare**	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
5	**Chelt. necesare imediat dupa cumparare**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
6	**Conditii ale pietei**	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
7	**Localizare**	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 346	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud.Prahova, Loc.Ploieștiori, Str. Turcoazului, Cartier Albert
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

E-mail: office@evaluareimob.ro

8	**Drum de acces**	Da | strada pamant	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
9	**Topografie**	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
10	**Zona inundabila**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
11	**Suprafata (mp)**	402,00	352	320	875
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
12	**Forma**	Dreptunghiulara	Forma neregulata	Forma regulata	Dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
13	**Deschidere (ml)**	Da | 15 ml strada secundara	Da | deschidere cca 20 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 23 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 29,73 ml la strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
14	**Utilitati**	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
15	**Zonare | Utilizare**	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
16	**Alti factori**	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro/mp)	**120 €**	140 €	130 €	120 €

	Euro	Lei
Valoare de piata unitara (Euro/mp)	**120 €**	**591,07 lei**
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 132594, inscris in CF Nr. 132594 UAT Ploiesti (Euro)	**48.240,00 €**	**237.611,00 lei**

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 3. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: *https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014*

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014

ro

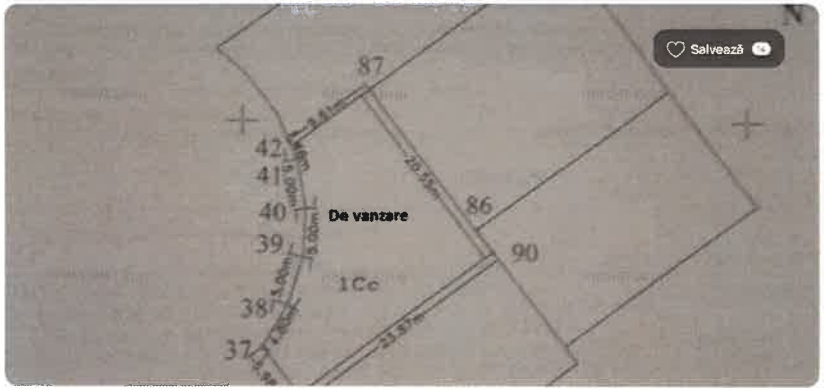
Anunturi imobiliare › Terenuri constructii de vanzare › Terenuri constructii de vanzare in Ploiesti › zona Nord › PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

Inapoi

PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

50.000 €

Ploiesti zona Nord - Vezi harta



0720 595 545

0241 595 545 / 0344 819 660 (fax)

Robert O

REOER GRUP

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Ascunde anunt Raportează anunt

Descriere

PLOIESTI zona Rezidential Nord, teren intravilan pentru constructie casa in suprafata de 352 mp cu deschidere foarte mare la strada. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si are o amplasare foarte buna intr-o zona linistita, aproape de strada principala cu mijloc de transport. Toate actele la zi.
Pret vanzare 50000 euro.

Specificații

ID Anunt: X8O803005

Actualizat in 24.04.2023

Suprafata teren:	352 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20 m
Nr fronturi:	2

Comparabila 2 Link: *https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv*

blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv

BLITZ VÂNZĂRI ↓ ÎNCHIRIERI ↓ PROIECTE INVESTIȚIONALE ↓ DESPRE BLITZ ↓ NOUTĂȚI IMOBILIARE ADAUGĂ PROPRIETATE

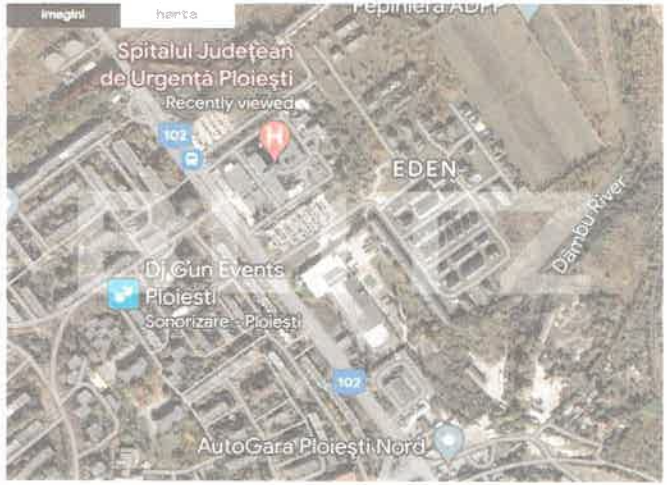
• Terenuri de vânzare • Terenuri de vânzare Nord -Spitalul Judetean

Teren intravilan, 320mp, zona Nord

ID: BLITZ 102901TV
Actualizat: 26.04.2023
Zona: Nord -Spitalul Județean
Preț/mp: 131 €
Rata lunara: 245,48 €
Calculator credit

42.000 €
Preț/mp: 131 €
TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ

imagini harta



Descarcă PDF | Salvează | Anunță-mă când scade prețul | Distribuie oferta

Raluca Ionescu
Sales Office Manager
+40 344 233 777
office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent

Te interesează oferta? Programează o vizionare!

Nume și prenume *
Telefon *
Email *
Doresc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 102901TV din Ploiești, zona Nord -Spitalul Judetean

Sunt de acord cu [illegible] privind prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITĂ VIZIONARE

Caracteristici

Suprafață: 320 mp
Front: 15-30 ml mp
Utilități: Apă, Gaz, Curent, Canalizare
Destinație: Casă, Duplex
Acte/Avize: Carte funciara, Certificat urbanism
Alte criterii: Teren plat

Descriere Ofertă

Blitz oferă spre achiziționare teren intravilan, în zona de nord, foarte aproape de mijloace de transport în comun. Dispune de toate utilitățile și de proiect construcție casă.
Terenul are o suprafata de 320 mp cu o deschidere de 23 ml.

Comparabila 3 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html*

storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html

storia | Для украини | Anunturi | Ansambluri rezidentiale | Companii | Blog | Creditare | Carticica de biniste | Contul meu | Adauga

ZARA SERV Zara Imobiliare

← Înapoi la listă | Terenuri de vânzare > Prahova > Ploiesti > Ploiesti > Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Zara Imobiliare
Agenție
0733 970 427

+40

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

0 / 2000

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

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Ploiesti, Ploiesti, Prahova

109 000 €
125 €/m²

Propune un preț

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata: 3.207 RON /luna
Avans: 80.933 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani
Foloseste calculatorul de credite

KIWI FINANCE
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 453865 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 Luni

2989.95 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Prezentare generală

Suprafață	875 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren suprafata 875 mp ,deschidere de 29.73 ml in Ploiesti Cartier Albert .

Zona este recomandata, pentru constructii rezidentiale individuale sau de tip duplex, cu regim de inaltime de P+2 etaje.

Pretul de vanzare este de 125 euro/mp.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta localizare subiect si comparabile

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 346	132594	132594 UAT Ploiesti	48.240 €	237.611 lei	**48.240 €**	**237.611 lei**
		TOTAL			**48.240 €**	**237.611 lei**	**48.240 €**	**237.611 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.09.2022	132594	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114821/07.09.2022	Carte Funciara Nr. 132594 UAT Ploiesti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 346
2	Decembrie 2010	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500, Anexa la CU	Ing. Dumitru Lidia Mihaela	Ref: Decembrie 2010	-
3	10.11.2022	132594	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1142/10.11.2022	PUZ ansamblu rezidential EDEN

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	HCL
3	Fisa bunului imobil

E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 6: Fotografii









Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

Nr. cerere	114821
Ziua	07
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118851914

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 132594 Ploieşti

- 8 -09- 2022

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploieşti, Str Gageni, Nr. 98 A, Jud. Prahova, T 65, lot 346

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	132594	402	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
72194 / 27/11/2012		
Act Notarial nr. 3134, din 26/11/2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN (act aditional aut.sub nr. 3159/28.11.2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN, act administrativ nr. 763/12.12.2012 emis de SC TRIUMF CONSTRUCT SA);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 132594 a imobilului cu numarul cadastral 132594/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 11326 (identificator electronic 126599) inscris in cartea funciara 9622(e:9622) (identificator electronic 126599);	A1
Hotarare nr. 255/2003 emis de Consiliul local Ploiesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 5855 din 08/03/2006;	
Cerere nr. 74996, din 29/12/2010 emis de OCPI PRAHOVA;		
B3	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca imobilul este situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98A, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 74996 din 29/12/2010;	
Adresa nr. 300036, din 06/01/2011 emis de Primaria Ploiesti (declaratie autentica nr.49/13.01.2011 emis de NP MINEA O.;);		
B4	se noteaza faptul ca terenul are categoria de folosinta arabil , conform adresei nr.300036/06.01.2011 emisa de Primaria Ploiesti, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 1609 din 14/01/2011;	
Cerere nr. 3239, din 24/01/2011 emis de OCPI Prahova;		
B5	se indreapta din oficiu eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 1609/2011 si in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata de teren ce are categoria de folosinta arabil este de 87402,39 mp, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 3239 din 24/01/2011;	
Act Administrativ nr. 1051, din 17/03/2011 emis de DIRECTIA PT.AGRICULTURA PRAHOVA;		
B6	se noteaza decizia nr.1051/17.03.2011 emisa de Directia pt. Agricultura Prahova,prin care terenul in suprafata de 87402,39 mp are categoria de folosinta curti constructii	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 16716 din 29/03/2011;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
72194 / 27/11/2012	
Act nr. 1112, din 23/01/2006 emis de Consiliul Local Ploiesti (act aditional nr.11940/28.06.2007 emis de	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr.006236/25.03.2009 emis de Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr. 008288/07.05.2010 emis de Consiliul Local PLoiesti;);		
C1	se noteaza contractul de asociere nr. 01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC TRIUMF CONSTRUCT SRL	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 47932 din 23/08/2010;	

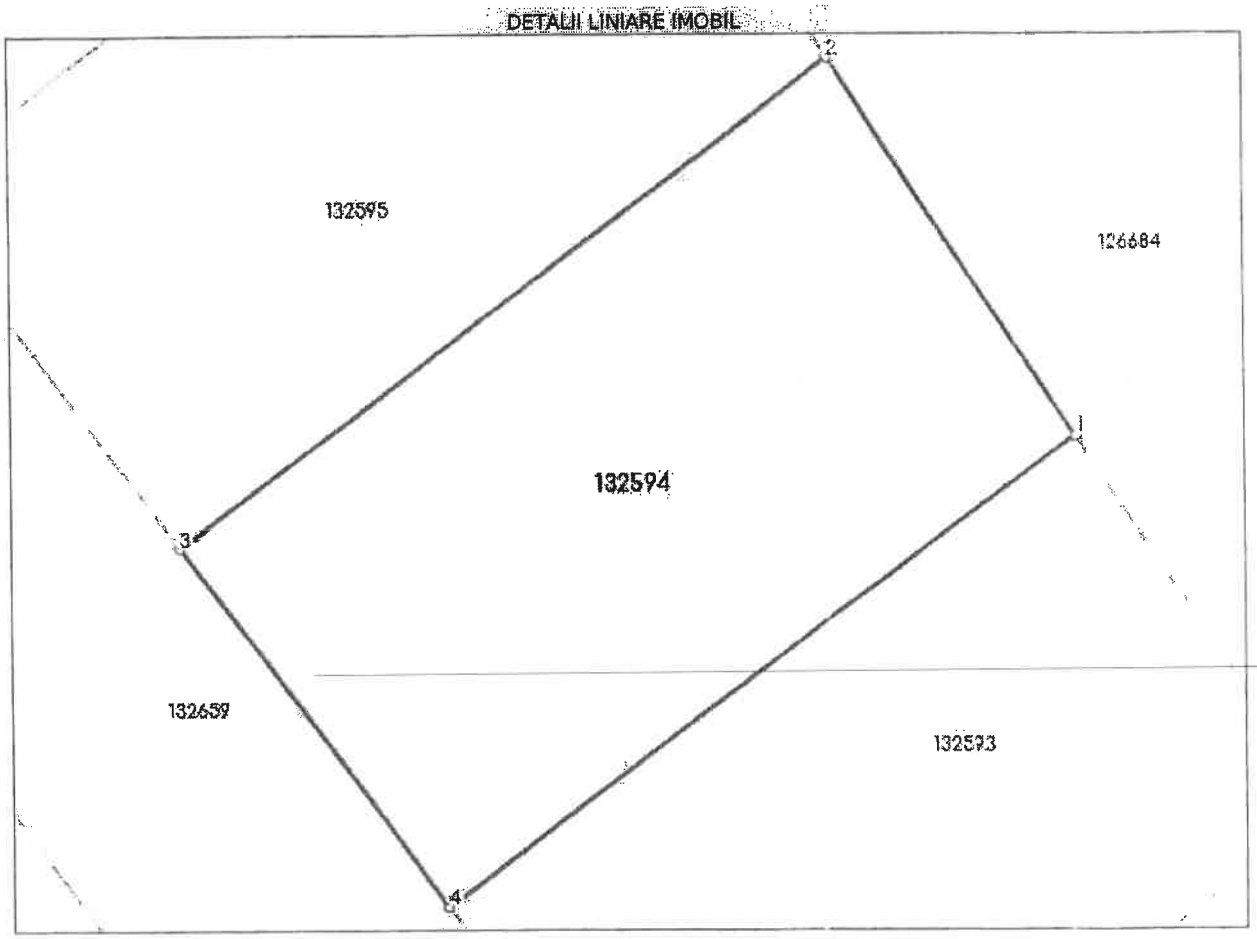
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
132594	402	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
346	curti constructii	DA	402	-	-	-	LOT 346

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	15.025
2	3	27.237
3	4	15.0
4	1	26.366

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

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

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
07/09/2022, 12:13

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 308555 din 02-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1142 Din: 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN STR.GAGENI, JUD.PRAHOVA, NR.98A,T65, LOT346

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR ,nr. 1A ,bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308555 din 02-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T65, LOT346, nr.132594;
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132594 (teren cu suprafata de 402 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform HCL nr. 255/01.10.2003, Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114821 / 07.09.2022.
Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L..

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura,cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire

Intocmit: DINU CARMEN - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).
Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz = izolat, C = cuplat; P+2; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 402 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite,neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.
Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).
Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+2;
Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).
Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;

- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z1: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+2;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NR.CADASTRAL 132594

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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 LIVIU VOIOSEVICI

L.S.

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ
4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU
4.11.2022

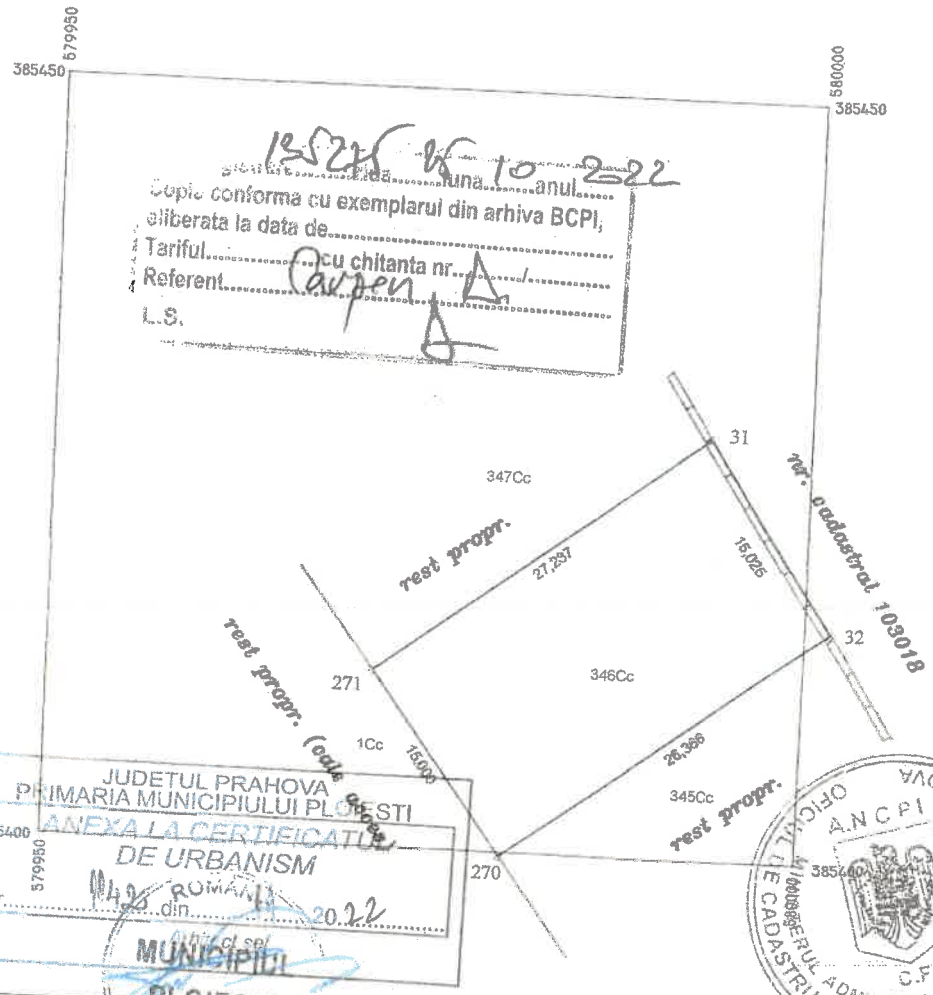
Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Scutire de taxe in conformitate cu Art. 476 din Codul Fiscal

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

Intocmit: DINU CARMEN - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132 594	402	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI, eliberata la data de 13 luna 10 anul 2022
Tariful.....cu chitanta nr.....
Referent.....
L.S.

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1120 din 20.22
ARHITECT SEF
MUNICIPIUL PLOIESTI

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA PRAHOVA
A.N.C.P.I.
MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR
C.F.
anexa nr.11 la regulament

23877 / 17 MAI 2011

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
346	Cc	402		
	TOTAL	402		

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
32	580001,649	385415,434
270	579980,477	385399,721
271	579971,537	385411,766
31	579993,409	385427,998
32	580001,649	385415,434

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-F Nr. 0095
Dumitru Lidia Mihaela
CATEGORIA C

Data : 12.2010

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
TUDOR AMALIA CLAUDIA
SUBINGINER GR. III

Suprafata totala masurata = 402 mp
Suprafata din act = 121000 mp

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

BILANT TERITORIAL (inclusiv suprafete de teren ale zonei studiate in PUZ)

Zona activitatilor de productie si depozitare	35 173			
Zona [illegible]	109 987	28,86%		
Zona [illegible]	137 940	48,73%		
Zona de locuinte individuale (L)			65 208	22,98%
[illegible]			[illegible]	[illegible]
Zona pentru institutii si servicii de interes general(IS)			51 100	18,04%
[illegible]			[illegible]	[illegible]
Zona spatiilor verzi (V)			110 175	38,91%
[illegible]			[illegible]	[illegible]
Zona obiective transporturi (T)			12 009	4,24%
[illegible]			[illegible]	[illegible]
[illegible]			[illegible]	[illegible]
Total	283 100	100%	283 100	100%

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti

Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

[illegible]

Zona pentru institutii si servicii de interes general(is)

Subzona servicii comerciale (isc)

Subzona institutii si servicii publice (isp)

Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (isom-i) [illegible]

Zona spatiilor verzi (V)

Subzona parcuri si gradini publice (Vagp)

Subzona [illegible] verzi aferente [illegible] (Vr)

Subzona [illegible] verzi de protectie [illegible] (Vvpr) [illegible]

Zona obiective transporturi (T)

Subzona terminal auto si parcaje(Ttp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje

Subzona [illegible] pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

Zona obiective transporturi

Zona industrie nepoluanta

Zona institutii medicale

Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

Retragere minima obligatorie a [illegible] de la strazile Gageni [illegible]

Retragere minima obligatorie a constructiilor de la [illegible]

Regim de aliniere cu obligatii ale constructiilor [illegible]

Zona cu restrictii de construire [illegible]

Zona din cadrul [illegible] destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea cu spatiu verde de protectie

Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Heliport cu zona de siguranta aferenta - se va realiza doar cu conditia [illegible] si avizarii unui PUD care sa studieze integrarea suprafetei a subzonei functionale si vecinatatile acesteia si a carei solutie sa fie avizata si de Autoritatea Aeronautica Civila Romana (se va stabili un coridor de zbor care sa respecte legislatia specifica in vigoare)

[illegible]

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT / VERIFICATOR / LEGERE	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	CERINTA	NUMAR / DATA	
S.C. CENTRUL DE COORDONARE [illegible] PLOIESTI S.R.L.			BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI		PROIECT NR. 66/2013
ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	SCARA: 1:2 000	TITLU PROIECT: [illegible]	DATA:
SEF PROIECT	arh. Vladimir Gacon				PUZ
PROIECTAT	arh. Vladimir Gacon		DATA: 1-2014	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR. 3
DESENAT	arh. Vladimir Gacon				

HOTARAREA Nr. 255

privind trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte 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 Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune spre aprobare trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte si dotari aferente;

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;

avand in vedere Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova;

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

HOTARASTE:

Art. 1 Aproba trecerea terenului in suprafata de 121.000 mp situat in Ploiesti, pe str. Gageni, intre Spitalul Judetean si S.C. *Vinalcool* S.A. din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul este identificat in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, si are destinatia *constructii locuinte cu credit ipotecar*.

Art. 2 Stabileste ca Directia Generala de Dezvoltare Urbana sa intocmeasca caietul de sarcini cu modalitatea de atribuire a terenului potrivit destinatiei stabilite la articolul 1.

Art. 3 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. 4 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 01.10.2003

Presedinte de sedinta,
Gheorghe Moraru

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa nr. 1.3 la HCL nr...../.....

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 132595, înscris în Cartea Funciară Nr. 132595 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132595, înscris în Cartea Funciară Nr. 132595 UAT Ploiești, in suprafata de 415 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 347, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9256 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 49.800 euro echivalent 245.295 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	401/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

Olga Olaru

Semnat digital de Olga Olaru
Data: 2023.05.17 13:40:27 +03'00'

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: **Client:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alti utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132595, înscris în Cartea Funciară Nr. 132595 UAT Ploiești, in suprafata de 415 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 347.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori şi care este înmânat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132595, înscris în Cartea Funciară Nr. 132595 UAT Ploiești, in suprafata de 415 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 347.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 347	132595	132595 UAT Ploiesti	49.800 €	245.295 lei	**49.800 €**	**245.295 lei**
		TOTAL			**49.800 €**	**245.295 lei**	**49.800 €**	**245.295 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Cuprins

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132595, înscris în Cartea Funciară Nr. 132595 UAT Ploieşti, in suprafata de 415 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 347.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieței din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, s-au facut fotografii. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obținută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 347	132595	132595 UAT Ploiesti	49.800 €	245.295 lei	**49.800 €**	**245.295 lei**
		TOTAL			**49.800 €**	**245.295 lei**	**49.800 €**	**245.295 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparația vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordarii prin piata sunt

relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul si firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale şi sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEŞTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

Utilizatorii (destinatarii) desemnati ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEŞTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alti terți.

2.3. Identificarea proprietăţii imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132595, înscris în Cartea Funciară Nr. 132595 UAT Ploiești, in suprafata de 415 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 347.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, și respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condițiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curent.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informații specifice proprietăților similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2023.

2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii, situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 347.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in apropiere. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta Ploiesti.

2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze şi ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

Principalele ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietăţii s-a realizat în baza actelor puse la dispoziţie de către client şi a faptelor constatate în urma inspecţiei vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinuta cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanţii pentru acurateţe.
- Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele şi materialul ilustrativ sunt puse la dispoziţie de către client şi informaţiile conţinute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informaţii legate de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigaţie referitoare la activităţile trecute şi prezente, atât pe proprietati, cât şi pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor analizate în aceste utilizări sau amplasamente şi deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu se stabileşte un angajament pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcţiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ.

Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un inscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii si elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existand de asemenea si rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referinţă ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor.

De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediţia 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);

- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);

- SEV 102 – Implementare (IVS 102);

- SEV 104 – Tipuri ale valorii;

- SEV 103 – Raportare (IVS 103);

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132595, înscris în Cartea Funciară Nr. 132595 UAT Ploiești, in suprafata de 415 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 347.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 347.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in vecinatate. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, Str. Gageni (DJ102). Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 415 mp, identificata cu nr. cad. 132595, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 132595 UAT Ploieşti, construibila, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vanzare teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este relativ activa.

4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, situat in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza in intervalul 124 – 142 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

Informatiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul cumparatorului. Este o piata a cumparatorului. In prezent piata imobiliara este in stagnare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediţia 2022, astfel:

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- *Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Conform Certificat de Urbanism, parcelarea terenului a fost realizata in cadrul PUZ – Ansamblul rezidential EDEN. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Este permisa legal utilizarea rezidentiala.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.

  Terenul evaluat prezinta forma regulata, acces din strada, utilitatile zonei fiind in vecinatatea proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieţei, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepţia vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferenţa dintre valoarea proiectului şi costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piaţă trebuie să fie cel puţin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor şi valoarea actualizată a costurilor).

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea rezidentiala este maxim productiva.

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piaţă, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalităţi de evaluare şi anume: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Abordarea prin piaţă ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţie / ofertele unor proprietăţi competitive şi comparabile. Această abordare utilizează analiza pieţei în vederea identificării de tranzacţii / oferte ale unor proprietăţi similare (numite comparabile) şi comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile şi informaţiile referitoare la tranzacţiile şi ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate şi ajustate în funcţie de asemănări şi deosebiri.

Elementele de comparaţie sunt: drepturile de proprietate, restricţii legale, condiţiile pieţei (data vânzării), condiţiile de finanţare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafaţă teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilităţile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcţiei şi alte elemente în funcţie de proprietatea de evaluat.

Metoda comparaţiei directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, în condiţiile existenţei informaţiilor cu privire la tranzacţii / oferte recente cu date sigure şi care să indice tendinţele pieţei. Pentru estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum şi la datele furnizate de o serie de agenţii imobiliare şi la informaţiile existente în publicaţiile de specialitate sau care deţin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparaţia directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparaţie. Se determină ajustările preţurilor de vânzare ale proprietăţilor comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale preţurilor de tranzacţionare în ceea ce priveşte: dreptul de proprietate transmis, restricţiile legale, condiţii de finanţare, condiţii de piaţă, localizare, dimensiuni ale construcţiei, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje şi utilităţi.

Ajustările procentuale care se aplică preţurilor unor tranzacţii comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietăţii comparabile, având în vedere elementele de comparaţie.

Datele colectate şi analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piaţă care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparaţie, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietăţile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piaţă a proprietăţii, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe.

Metoda comparaţiei vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparaţie directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacţionate recent pe piaţă şi pentru care există informaţii disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deşi vânzările sunt cele mai importante, analiza cotaţiilor şi ofertelor de preţ pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuţie la o mai bună înţelegere a pieţei.

Metoda comparației directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieţei imobiliare şi tipul datelor de piaţă. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacţiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

Grila datelor de piață, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe.

Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparţiei directe se prezinta in Grila datelor de piata.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri.

Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc" a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piață.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine

astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piaţă prin metoda comparaţiei directe a rezultat următoarea valoare de piaţă a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 347	132595	132595 UAT Ploiesti	49.800 €	245.295 lei	**49.800 €**	**245.295 lei**
		TOTAL			**49.800 €**	**245.295 lei**	**49.800 €**	**245.295 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente şi suficiente.

Rezultatele privind valoarea obţinuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanţă cu cea mai bună utilizare a proprietăţii.

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietăţii evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăţilor imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obţinute în aplicarea abordării prin piaţă, prin metoda comparaţiei directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratete a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului privind valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistenţa informaţiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informaţiile obţinute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 347	132595	132595 UAT Ploiesti	49.800 €	245.295 lei	**49.800 €**	**245.295 lei**
		TOTAL			**49.800 €**	**245.295 lei**	**49.800 €**	**245.295 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietăţii
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren				Constructii			TOTAL			
								Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Ac sol	Au	Adc	Teren	Ac sol	Au	Adc
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 347	132595	132595 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Da, 15 ml la strada pamant	Dreptunghiulara	415	n/a	n/a	415	n/a	n/a	n/a	**415**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
							TOTAL	**415**	**n/a**	**n/a**	**415**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**415**	**n/a**	**n/a**	**n/a**

Sursa: Geoportal ANCPI

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, liber de constructii, suprafata 415 mp, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 347, zona periferica nord, in incinta ansamblului rezidential EDEN. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa in vecinatate. Infrastructura rutiera: strada secundara pamant - Str. Roma neasfaltata.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 352 mp, front stradal cca 20 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata - amplasat in rond. Terenul se afla in Mun. Ploiesti, pe Str. Gageni, in incinta ansamblului EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 50.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: X8O803005*	TTeren intravilan, curti-constructii, suprafata 320 mp, front stradal 23 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, dispune de proiect casa. Terenul se afla in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti, Spitalul Judetean de Urgenta, in zona ansamblul EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 42.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: BLITZ 102901TV*	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 875 mp, front stradal 29,73 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma regulata. Terenul se afla pe raza UAT Blejoi, Sat Ploiestiori, Cartier Albert Ploiesti, pe Str. Turcoazului, strada secundara neasfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 109.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: 7143429*
	Suprafata (mp)	415	352	320	875
	Incadrare PUG/PUZ	L - locuinte	L - locuinte	n/a	n/a
	CUT max:	1,1	1,1	n/a	n/a
	POT max:	50%	50%	n/a	n/a
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	120,00 €	142,05 €	131,25 €	124,57 €
	Pret Euro		50.000 €	42.000 €	109.000 €
	Link:		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014	https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYk8.html
	Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	Data ofertei		Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Pret de vanzare (Euro / mp)		142 €	131 €	125 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Ajustare in %		-2%	-1%	-4%
	Ajustare in €		-2 €	-1 €	-5 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
1	**Drept de proprietate**	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
2	**Restrictii legale**	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
3	**Conditii de finantare**	De piata	De piata	De piata	De piata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
4	**Conditii de vanzare**	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
5	**Chelt. necesare imediat dupa cumparare**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
6	**Conditii ale pietei**	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
7	**Localizare**	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 347	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud.Prahova, Loc.Ploieștiori, Str. Turcoazului, Cartier Albert
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

E-mail: office@evaluareimob.ro

8	**Drum de acces**	Da | strada pamant	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
9	**Topografie**	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
10	**Zona inundabila**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
11	**Suprafata (mp)**	415,00	352	320	875
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
12	**Forma**	Dreptunghiulara	Forma neregulata	Forma regulata	Dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
13	**Deschidere (ml)**	Da | 15 ml strada secundara	Da | deschidere cca 20 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 23 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 29,73 ml la strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
14	**Utilitati**	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
15	**Zonare | Utilizare**	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
16	**Alti factori**	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro/mp)	**120 €**	140 €	130 €	120 €

	Euro	Lei
Valoare de piata unitara (Euro/mp)	**120 €**	**591,07 lei**
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 132595, inscris in CF Nr. 132595 UAT Ploiesti (Euro)	**49.800,00 €**	**245.295,00 lei**

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 3. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: *https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014*

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014

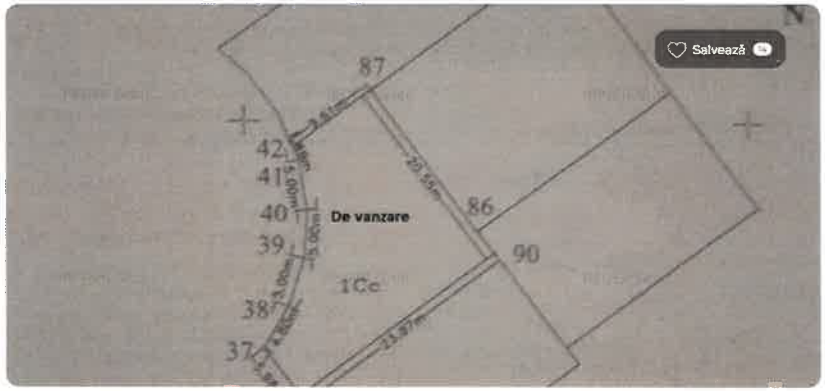
ro

Anunturi imobiliare › Terenuri, constructii de vanzare › Terenuri constructii de vanzare in Ploiesti › zona Nord › PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro Inapoi

PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

50.000 €

Ploiesti, zona Nord - Vezi harta



0720 595 545

0721 595 548 / 0344 819 660 (fax)

Robert O
REOER GRUP

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Ascunde anunt Raportează anunt

Vezi harta

Descriere

PLOIESTI zona Residenziala Nord, teren intravilan pentru constructie casa in suprafata de 352 mp cu deschidere foarte mare la strada. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si are o amplasare foarte buna intr-o zona linistita, aproape de strada principala cu mijloc de transport. Toate actele la zi.
Pret vanzare 50000 euro.

Specificații

ID Anunț: X8O803005 Actualizat la 24.04.2023

Suprafață teren:	352 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	2

Comparabila 2 Link: *https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv*

blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv

BLITZ VANZĂRI ↓ ÎNCHIRIERI ↓ PROIECTE INVESTIȚIONALE ↓ DESPRE BLITZ ↓ NOUTĂȚI IMOBILIARE ADAUGĂ PROPRIETATE

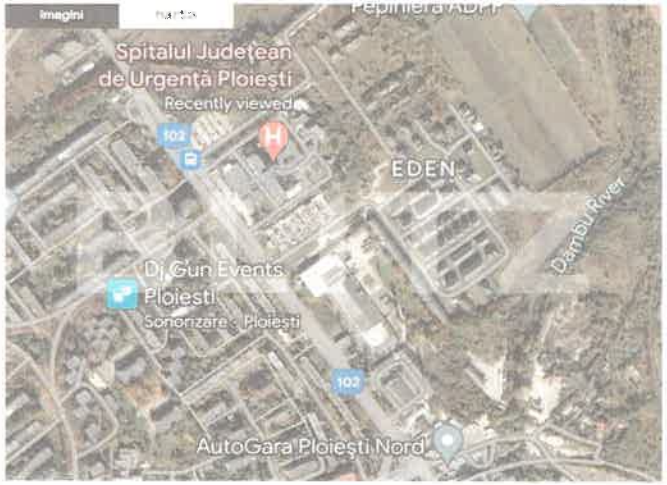
• Terenuri de vânzare • Terenuri de vânzare Nord - Spitalul Judetean

Teren intravilan, 320mp, zona Nord

ID: BLITZ 102901TV
Actualizat: 28.04.2023
Zona: Nord - Spitalul Județean
Preț/mp: 131 €
Rata lunara: 245.48 €
Calculator credit

42.000 €
Preț/mp: 131 €

Imagini Hărți



Descarcă PDF | Salvează | Anunță-mă cand scade pretul

Distribuie oferta

Reluca Ionescu
Sales Office Manager
+40 044 203 777
office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent

Te interesează oferta? Programează o vizionare!

Nume si prenume *
Telefon *
Email *

Doresc sa fiu contactat in legatura cu oferta BLITZ 102901TV din Ploiesti, zona Nord - Spitalul Judetean

Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITĂ VIZIONARE

Caracteristici

Suprafață: 320 mp
Front: 16-30 ml mp

Utilități: Apa, Gaz, Curent, Canalizare
Destinație: Casă, Duplex

Acte/Avize: Carte funciara, Certificat urbanism
Alte criterii: Teren plat

Descriere Ofertă

Blitz ofera spre achizitionare teren intravilan, in zona de nord, foarte aproape de mijloace de transport in comun. Dispune de toate utilitatile si de proiect constructie casa.
Terenul are o suprafata de 320 mp cu o deschidere de 23 ml.

Comparabila 3 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html*

storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html

storia | Для України | Anunturi | Ansambluri rezidentiale | Companii | Blog | Creditare | Carticica de biniste | Contul meu | Adaugă

Zara Imobiliare

← Înapoi la listă | Terenuri de vânzare > Prahova > Blejoi > Blejoi > Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Zara Imobiliare
Agenție
0733 970 427

+40

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) Mai mult

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Blejoi, Blejoi, Prahova

109 000 €
125 €/m²

Propune un preț

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata: 3.207 RON /luna | Avans: 80.933 RON (15%) | Perioada imprumutului: 30 ani | Foloseste calculatorul de credite

KIWI FINANCE
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 453985 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 luni

2989.95 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Prezentare generală

Suprafață	875 m²	Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren suprafata 875 mp ,deschidere de 29.73 ml in Ploiesti Cartier Albert .

Zona este recomandata, pentru constructii rezidentiale individuale sau de tip duplex, cu regim de inaltime de P+2 etaje.

Pretul de vanzare este de 125 euro/mp.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta localizare subiect si comparabile

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 347	132595	132595 UAT Ploiesti	49.800 €	245.295 lei	**49.800 €**	**245.295 lei**
		TOTAL			**49.800 €**	**245.295 lei**	**49.800 €**	**245.295 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.09.2022	132595	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114820/07.09.2022	-
2	Decembrie 2010	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500, Anexa la CU	Ing. Dumitru Lidia Mihaela	Ref: Decembrie 2010	-
3	01.10.2003	n/a	Hotararea Consiliului Local	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 255/01.10.2003	-
4	10.11.2022	132595	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1144/10.11.2022	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 6: Fotografii









Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

ANCPI

Nr. cerere	114820
Ziua	07
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118851879

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 132595 Ploieşti

- 8 -09- 2022

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploieşti, Str Gageni, Nr. 98 A, Jud. Prahova, T 65, lot 347

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	132595	415	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
72194 / 27/11/2012		
Act Notarial nr. 3134, din 26/11/2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN (act aditional aut.sub nr. 3159/28.11.2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN, act administrativ nr. 763/12.12.2012 emis de SC TRIUMF CONSTRUCT SA);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 132595 a imobilului cu numarul cadastral 132595/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 11326 (identificator electronic 126599) inscris in cartea funciara 9622(e:9622) (identificator electronic 126599);	A1
Hotarare nr. 255/2003 emis de Consiliul local Ploiesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 5855 din 08/03/2006;	
Cerere nr. 74996, din 29/12/2010 emis de OCPI PRAHOVA;		
B3	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca imobilul este situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98A, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 74996 din 29/12/2010;	
Adresa nr. 300036, din 06/01/2011 emis de Primaria Ploiesti (declaratie autentica nr.49/13.01.2011 emis de NP MINEA O.;);		
B4	se noteaza faptul ca terenul are categoria de folosinta arabil , conform adresei nr.300036/06.01.2011 emisa de Primaria Ploiesti, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 1609 din 14/01/2011;	
Cerere nr. 3239, din 24/01/2011 emis de OCPI Prahova;		
B5	se indreapta din oficiu eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 1609/2011 si in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata de teren ce are categoria de folosinta arabil este de 87402,39 mp, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 3239 din 24/01/2011;	
Act Administrativ nr. 1051, din 17/03/2011 emis de DIRECTIA PT.AGRICULTURA PRAHOVA;		
B6	se noteaza decizia nr.1051/17.03.2011 emisa de Directia pt. Agricultura Prahova,prin care terenul in suprafata de 87402,39 mp are categoria de folosinta curti constructii	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 16716 din 29/03/2011;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
72194 / 27/11/2012	
Act nr. 1112, din 23/01/2006 emis de Consiliul Local Ploiesti (act aditional nr.11940/28.06.2007 emis de	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr.006236/25.03.2009 emis de Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr. 008288/07.05.2010 emis de Consiliul Local PLoiesti;);		
C1	se noteaza contractul de asociere nr. 01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC TRIUMF CONSTRUCT SRL	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 47932 din 23/08/2010;	

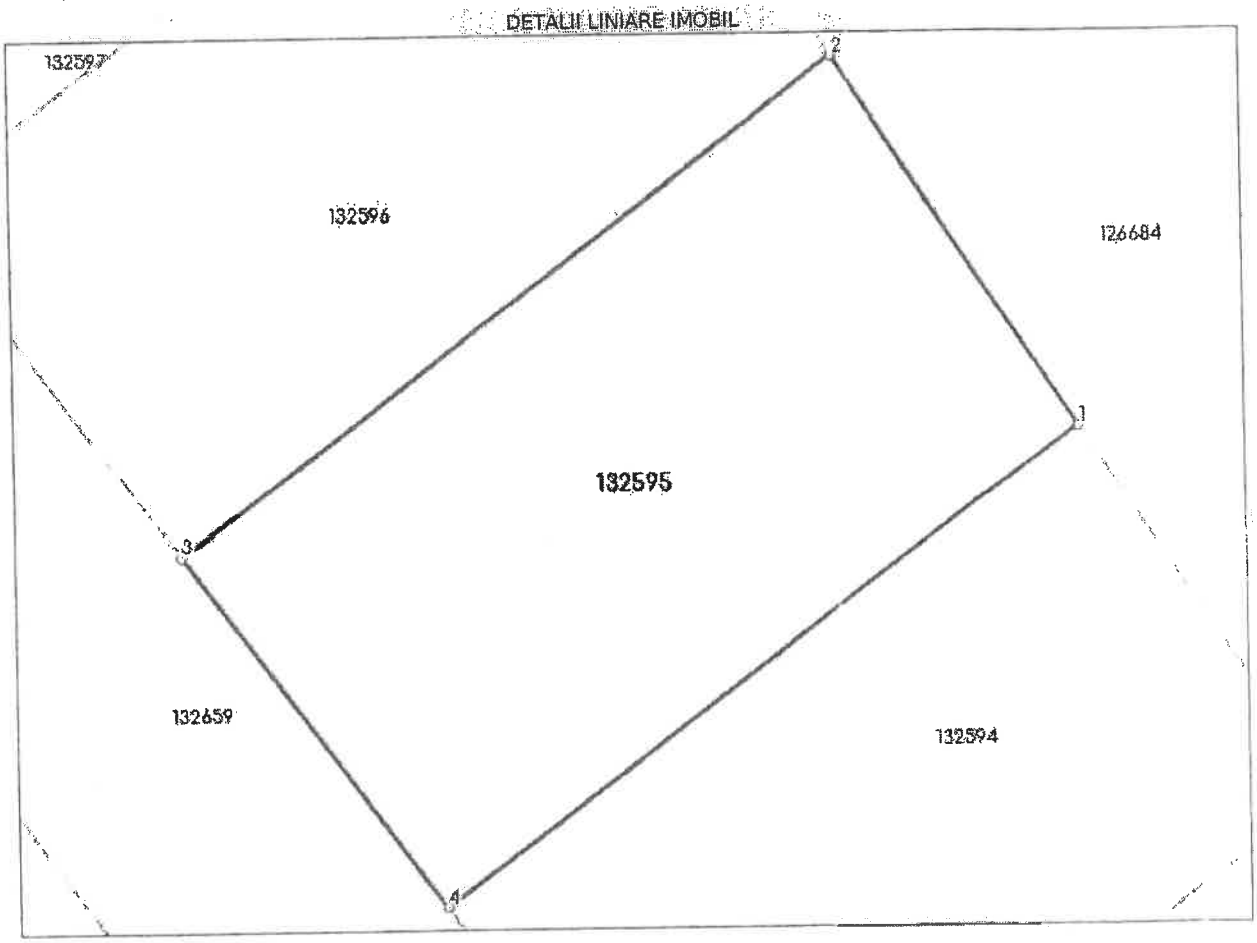
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
132595	415	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
347	curti constructii	DA	415	-	-	-	LOT 347

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	15.026
2	3	28.107
3	4	15.0
4	1	27.237

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

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

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/09/2022, 12:12

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308553 din 02-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1144 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN STR.GAGENI, JUD.PRAHOVA, NR.98A, T65 LOT 347

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail PLOIESTI.RO,
inregistrata la nr. 308553 din 02-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T65, LOT 347, nr.cadastral 132595;
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132595 (teren cu suprafata de 415 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform HCL nr. 255/01.10.2003, Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114820 / 07.09.2022.
Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.

Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura,cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.

Intocmit: DINU CARMEN - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.

Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz=izolat, C=cuplat; P+2; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 415 mp, parcela construibila;

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite,neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+2;

Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;

- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.
Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.
Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.
Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.
Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.
Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z1: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+2;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus, se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.
Documentatia urbanistica PUZ si RLU aferent, este valabila pana la aprobarea documentatiei noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.27/30.01.2014.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NR.CADASTRAL 132595

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

Intocmit: DINU CARMEN - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: DINU CARMEN - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMÂNIA MUNICIPIUL PLOIEȘTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA

p. SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN
Director Executiv

ARHITECT SEF,
VERONICA RADUNĂ
7.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU
7.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Scutire de taxe in conformitate cu Art. 476 din Codul Fiscal

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

Intocmit: DINU CARMEN - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

BILANT TERITORIAL (pe ansamblu de teren din PUZ)

Zona de parcelare [illegible]	34 173	12,08%		
Zona [illegible]	109 767	38,82%		
Zona [illegible]	137 940	48,75%		
Zona de locuinte individuale (L)			66 200	23,38%
[illegible]			[illegible]	[illegible]
Zona pentru institutii si servicii de interes general(IS)			61 100	18,06%
[illegible]			4,25%	[illegible]
[illegible]			[illegible]	[illegible]
Zona spatiilor verzi (V)			110 170	38,91%
[illegible]			[illegible]	[illegible]
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4,23%
[illegible]			[illegible]	4,23%
[illegible]			42 600	15,04%
Total	283 100	100%	283 100	100%

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriala administrativa a Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(LI)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(IS)

- Subzona servicii comerciale (Isc)
- Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcurilor, gradini publice (Vpgp)
- Subzona spatiilor verzi aferente a fiecarei unitate (Vr)
- Subzona spatiilor verzi de protectie a cursurilor de apa (Vca)(cu restrictie medicala)(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal auto si parcaje(Ttp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru lărgirea strazii Gageni conform studiu de circulatie)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de alinament (la nivel stradal prin prezentul PUZ doar pentru zonele ocupate de ansamblu, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (la nivel stradal prin prezentul PUZ doar pentru zonele neocupate de ansamblu, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de constructie pe termen scurt pentru lărgirea Podului de la Mihai Bravu (Decizia de expropriere a [illegible])
- Zona din cladirea Ionescu de [illegible] pentru care se recomanda conservarea cu spatii verzi de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor la Unitatea de Primire Urgente (UPU)
- Hangar cu zona de siguranta aferenta - se va realiza doar cu conditia intocmirii si avizarii unui PUD care sa stabileasca integral suprafata a subzonei functionale specifice acesteia si a carei situatie se va avaea la de Autoritatea Aeronautica Civila Romana (va se modifica in functie de [illegible] care se va [illegible] legislatia specifica in vigoare)

Regim de [illegible]	LI	[illegible]
	[illegible]	[illegible]
POT	60%	[illegible]
	[illegible]	[illegible]

[illegible]

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

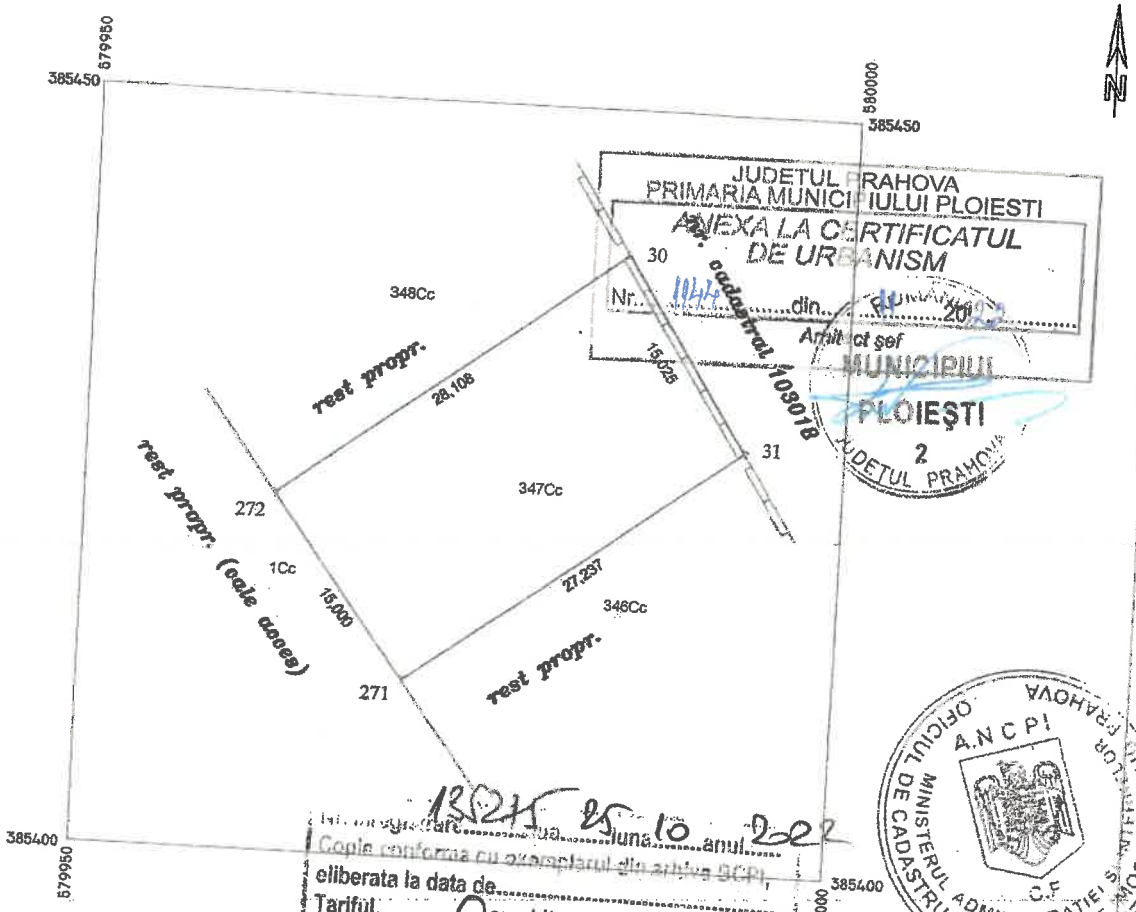
[illegible]	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNATURA	STAMPILA	REFERENT / EXPERTIZA DE / FAZA
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

NOTA

- PLAN AREA pentru modificarea [illegible] MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE S RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR.98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL - [illegible] Consiliului Local al Municipiului Ploiesti [illegible] Planul Urbanistic Zonal [illegible] 31.01.2014 [illegible] se [illegible] in procesul verbal de [illegible] PUZ din 24.01.2014
- Sol - La teren [illegible] al [illegible] va fi [illegible] de constructii medicale [illegible] pe care va putea fi realizat Heliportul.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132595	415	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 11644 din 20
Arhitect şef
MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA

13215 25.10.2022
Copie conforma cu exemplarul din arhiva OCPI,
eliberata la data de
Tariful cu chitanta nr.
Referent

A.N.C.P.I. OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA JUDETUL PRAHOVA
MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR
C.F.

anexa nr. 11
la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
347	Cc	415		
	TOTAL	415		

23877 17 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
31	579993,409	385427,996
271	579971,537	385411,766
272	579962,598	385423,811
30	579985,168	[illegible]
31	579993,409	[illegible]

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

Persoana fizica autorizata de ANCPI sa execute lucrari de cadastru, geodezie si cartografie
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-F Nr. 0005
Dumitru Lidia Mihaela
CATEGORIA D

Data : 12.2010

Se confirma suprafata din masurat[illegible] introducerea imobilului in baza de[illegible]

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
TUDOR AMALIA CLAUDIA
SUBINGINER GR. III

Suprafata totala masurata = 415 mp

HOTARAREA Nr. 255

privind trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte 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 Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune spre aprobare trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte si dotari aferente;

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;

avand in vedere Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova;

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

HOTARASTE:

Art. 1 Aproba trecerea terenului in suprafata de 121.000 mp situat in Ploiesti, pe str. Gageni, intre Spitalul Judetean si S.C. *Vinalcool* S.A. din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul este identificat in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, si are destinatia *constructii locuinte cu credit ipotecar*.

Art. 2 Stabileste ca Directia Generala de Dezvoltare Urbana sa intocmeasca caietul de sarcini cu modalitatea de atribuire a terenului potrivit destinatiei stabilite la articolul 1.

Art. 3 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. 4 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 01.10.2003

Presedinte de sedinta,
Gheorghe Moraru

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa nr. 1.4 la HCL nr...../.....

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 132596, înscris în Cartea Funciară Nr. 132596 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132596, înscris în Cartea Funciară Nr. 132596 UAT Ploiești, in suprafata de 428 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 348, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9256 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 49.800 euro echivalent 245.295 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	402/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

Olga Olaru

Semnat digital de Olga Olaru
Data: 2023.05.17 13:56:40 +03'00'

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: **Client:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alti utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132596, înscris în Cartea Funciară Nr. 132596 UAT Ploiești, in suprafata de 428 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 348.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmânat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132596, înscris în Cartea Funciară Nr. 132596 UAT Ploiești, in suprafata de 428 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 348.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Natională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 348	132596	132596 UAT Ploiesti	51.360 €	252.979 lei	**51.360 €**	**252.979 lei**
		TOTAL			**51.360 €**	**252.979 lei**	**51.360 €**	**252.979 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Cuprins

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132596, înscris în Cartea Funciară Nr. 132596 UAT Ploieşti, in suprafata de 428 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 348.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potenţiale tranzacţii. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietăţii imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, s-au facut fotografii. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 348	132596	132596 UAT Ploiesti	51.360 €	252.979 lei	**51.360 €**	**252.979 lei**
		TOTAL			**51.360 €**	**252.979 lei**	**51.360 €**	**252.979 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordarii prin piata sunt

relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul si firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale şi sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEŞTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

Utilizatorii (destinatarii) desemnati ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEŞTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alti terți.

2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132596, înscris în Cartea Funciară Nr. 132596 UAT Ploiești, in suprafata de 428 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 348.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, și respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condițiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curent.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informații specifice proprietăților similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2023.

2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii, situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 348.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in apropiere. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta Ploiesti.

2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze şi ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

Principalele ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietății s-a realizat în baza actelor puse la dispoziție de către client și a faptelor constatate în urma inspecției vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinuta cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanţii pentru acurateţe.
- Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele şi materialul ilustrativ sunt puse la dispoziţie de către client şi informaţiile conţinute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informaţii legate de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigaţie referitoare la activităţile trecute şi prezente, atât pe proprietati, cât şi pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor analizate în aceste utilizări sau amplasamente şi deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu se stabileşte un angajament pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcţiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ.

Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un inscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii si elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existand de asemenea si rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referinţă ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor.

De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediţia 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);

- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);

- SEV 102 – Implementare (IVS 102);

- SEV 104 – Tipuri ale valorii;

- SEV 103 – Raportare (IVS 103);

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132596, înscris în Cartea Funciară Nr. 132596 UAT Ploiești, in suprafata de 428 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 348.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 348.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in vecinatate. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, Str. Gageni (DJ102). Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 428 mp, identificata cu nr. cad. 132596, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 132596 UAT Ploieşti, construibila, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vanzare teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este relativ activa.

4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, situat in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza in intervalul 124 – 142 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

Informatiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul cumparatorului. Este o piata a cumparatorului. In prezent piata imobiliara este in stagnare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediţia 2022, astfel:

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- *Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Conform Certificat de Urbanism, parcelarea terenului a fost realizata in cadrul PUZ – Ansamblul rezidential EDEN. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Este permisa legal utilizarea rezidentiala.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.

  Terenul evaluat prezinta forma regulata, acces din strada, utilitatile zonei fiind in vecinatatea proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieţei, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepţia vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferenţa dintre valoarea proiectului şi costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piaţă trebuie să fie cel puţin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor şi valoarea actualizată a costurilor).

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea rezidentiala este maxim productiva.

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piaţă, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalităţi de evaluare şi anume: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Abordarea prin piaţă ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacție / ofertele unor proprietăţi competitive şi comparabile. Această abordare utilizează analiza pieţei în vederea identificării de tranzacţii / oferte ale unor proprietăţi similare (numite comparabile) şi comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile şi informaţiile referitoare la tranzacţiile şi ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate şi ajustate în funcţie de asemănări şi deosebiri.

Elementele de comparaţie sunt: drepturile de proprietate, restricţii legale, condiţiile pieţei (data vânzării), condiţiile de finanţare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafață teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilităţile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcției şi alte elemente în funcție de proprietatea de evaluat.

Metoda comparaţiei directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, în condiţiile existenţei informaţiilor cu privire la tranzacţii / oferte recente cu date sigure şi care să indice tendinţele pieţei. Pentru estimarea valorii de piață a proprietăţii imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum şi la datele furnizate de o serie de agenţii imobiliare şi la informaţiile existente în publicaţiile de specialitate sau care deţin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparaţia directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparaţie. Se determină ajustările preţurilor de vânzare ale proprietăţilor comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale preţurilor de tranzacţionare în ceea ce priveşte: dreptul de proprietate transmis, restricţiile legale, condiţii de finanţare, condiţii de piață, localizare, dimensiuni ale construcţiei, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje şi utilităţi.

Ajustările procentuale care se aplică preţurilor unor tranzacţii comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietăţii comparabile, având în vedere elementele de comparaţie.

Datele colectate şi analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparaţie, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietăţile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piață a proprietăţii, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe.

Metoda comparaţiei vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparaţie directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacţionate recent pe piață şi pentru care există informaţii disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informaţii recente "se înţeleg acele informaţii referitoare la preţuri de tranzacţionare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării şi care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluţia pieţei specifice". Deşi vânzările sunt cele mai importante, analiza cotaţiilor şi ofertelor de preţ pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuţie la o mai bună înţelegere a pieţei.

Metoda comparaţiei directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietăţii, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieţei imobiliare şi tipul datelor de piață. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacţiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

Grila datelor de piață, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietăţii subiect şi a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe.

Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparţiei directe se prezinta in Grila datelor de piata.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri.

Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc" a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piață.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine

astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piaţă prin metoda comparaţiei directe a rezultat următoarea valoare de piaţă a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 348	132596	132596 UAT Ploiesti	51.360 €	252.979 lei	**51.360 €**	**252.979 lei**
		TOTAL			**51.360 €**	**252.979 lei**	**51.360 €**	**252.979 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente şi suficiente.

Rezultatele privind valoarea obţinuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanţă cu cea mai bună utilizare a proprietăţii.

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietăţii evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăţilor imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obţinute în aplicarea abordării prin piaţă, prin metoda comparaţiei directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratete a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului privind valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistenţa informaţiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informaţiile obţinute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 348	132596	132596 UAT Ploiesti	51.360 €	252.979 lei	**51.360 €**	**252.979 lei**
		TOTAL			**51.360 €**	**252.979 lei**	**51.360 €**	**252.979 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietăţii
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren				Constructii			TOTAL			
								Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Ac sol	Au	Adc	Teren	Ac sol	Au	Adc
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 348	132596	132596 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Da, 15 ml la strada pamant	Dreptunghiulara	428	n/a	n/a	428	n/a	n/a	n/a	**428**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
							TOTAL	**428**	**n/a**	**n/a**	**428**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**428**	**n/a**	**n/a**	**n/a**

Sursa: Geoportal ANCPI

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, liber de constructii, suprafata 428 mp, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 348, zona periferica nord, in incinta ansamblului rezidential EDEN. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa in vecinatate. Infrastructura rutiera: strada secundara pamant - Str. Roma neasfaltata.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 352 mp, front stradal cca 20 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata - amplasat in rond. Terenul se afla in Mun. Ploiesti, pe Str. Gageni, in incinta ansamblului EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 50.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: X8O803005*	TTeren intravilan, curti-constructii, suprafata 320 mp, front stradal 23 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, dispune de proiect casa. Terenul se afla in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti, Spitalul Judetean de Urgenta, in zona ansamblul EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 42.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: BLITZ 102901TV*	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 875 mp, front stradal 29,73 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma regulata. Terenul se afla pe raza UAT Blejoi, Sat Ploiestiori, Cartier Albert Ploiesti, pe Str. Turcoazului, strada secundara neasfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 109.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: 7143429*
	Suprafata (mp)	428	352	320	875
	Incadrare PUG/PUZ	L - locuinte	L - locuinte	n/a	n/a
	CUT max:	1,1	1,1	n/a	n/a
	POT max:	50%	50%	n/a	n/a
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	120,00 €	142,05 €	131,25 €	124,57 €
	Pret Euro		50.000 €	42.000 €	109.000 €
	Link:		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014	https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html
	Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	Data ofertei		Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Pret de vanzare (Euro / mp)		142 €	131 €	125 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Ajustare in %		-2%	-1%	-4%
	Ajustare in €		-2 €	-1 €	-5 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
1	**Drept de proprietate**	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
2	**Restrictii legale**	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
3	**Conditii de finantare**	De piata	De piata	De piata	De piata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
4	**Conditii de vanzare**	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
5	**Chelt. necesare imediat dupa cumparare**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
6	**Conditii ale pietei**	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
7	**Localizare**	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 348	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud.Prahova, Loc.Ploieștiori, Str. Turcoazului, Cartier Albert
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

E-mail: office@evaluareimob.ro

8	**Drum de acces**	Da | strada pamant	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
9	**Topografie**	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
10	**Zona inundabila**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
11	**Suprafata (mp)**	428,00	352	320	875
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
12	**Forma**	Dreptunghiulara	Forma neregulata	Forma regulata	Dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
13	**Deschidere (ml)**	Da | 15 ml strada secundara	Da | deschidere cca 20 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 23 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 29,73 ml la strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
14	**Utilitati**	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
15	**Zonare | Utilizare**	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
16	**Alti factori**	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro/mp)	**120 €**	140 €	130 €	120 €

	Euro	Lei
Valoare de piata unitara (Euro/mp)	**120 €**	**591,07 lei**
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 132596, inscris in CF Nr. 132596 UAT Ploiesti (Euro)	**51.360,00 €**	**252.979,00 lei**

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 3. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: *https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014*

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014

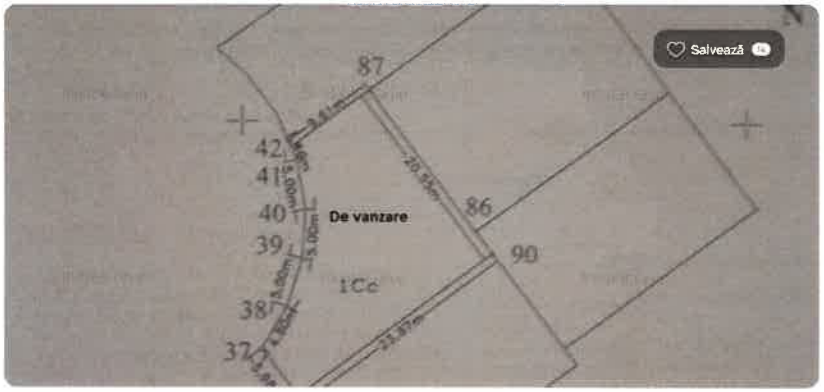
ro

Anunturi imobiliare › Terenuri constructii de vanzare › Terenuri constructii de vanzare in Ploiesti › zona Nord › PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro Inapoi

PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

50.000 €

Ploiesti, zona Nord - Vezi harta



0720 595 545

0344 119 666 Fax

Robert O

REOER GRUP

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Email

Ascunde anunt Raportează anunt

Vezi harta

Descriere

PLOIESTI zona Rezidentiala Nord, teren intravilan pentru constructie casa in suprafata de 352 mp cu deschidere foarte mare la strada. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si are o amplasare foarte buna intr-o zona linistita, aproape de strada principala cu mijloc de transport. Toate actele la zi

Pret vanzare 50000 euro.

Specificații

ID Anunt: X8O803005 Actualizat in 24.04.2023

Suprafata teren:	352 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	2

Comparabila 2 Link: *https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv*

blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv

BLITZ VÂNZĂRI ↓ ÎNCHIRIERI ↓ PROIECTE INVESTIȚIONALE ↓ DESPRE BLITZ ↓ NOUTĂȚI IMOBILIARE ADAUGĂ PROPRIETATE

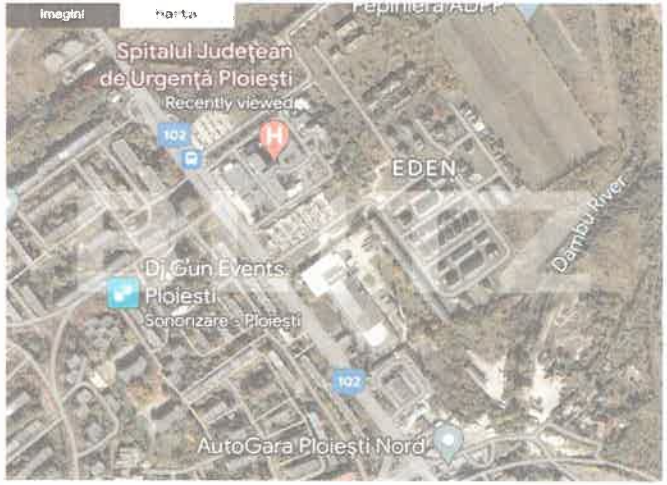
• Terenuri de vanzare • Terenuri de vanzare Nord -Spitalul Judetean

Teren intravilan, 320mp, zona Nord

ID: BLITZ 102901TV
Actualizat: 26042023
Zona: Nord -Spitalul Judetean
Pret/mp: 131 €
Rata lunara: 245,48 €
Calculator credit

42.000 €
Preț/mp: 131 €
INAINTE OFERTA DE PRET

Imagini | harta



Descarcă PDF | Salvează | Anunță-mă cand scade pretul | Distribuie oferta

Reluca Ionescu
Sales Office Manager
+40 344 203 777
office@blitz.ro

Acest anunt este verificat de catre agent

Te interesează oferta? Programează o vizionare!

Nume și prenume *
Telefon *
Email *
Doresc să fiu contactat în legătura cu oferta BLITZ 102901TV din Ploiești, zona Nord -Spitalul Judetean

Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITĂ VIZIONARE

Caracteristici

Suprafață: 320 mp
Front: 15-30 ml mp
Utilități: Apă, Gaz, Curent, Canalizare
Destinație: Casă/Duplex
Acte/Avize: Carte funciară, Certificat urbanism
Alte criterii: Teren plat

Descriere Ofertă

Blitz oferă spre achiziționare teren intravilan, în zona de nord, foarte aproape de mijloace de transport în comun. Dispune de toate utilitatile si de proiect construcție casa.
Terenul are o suprafata de 320 mp cu o deschidere de 23 ml

Comparabila 3 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html*

storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html

storia | Для україни | Anunturi | Ansambluri rezidentiale | Companii | Blog | Creditare | Carticica de biniste | Contul meu | Adauga a

ZARA SERV Zara Imobiliare

Inapoi la listă | Terenuri de vânzare > Prahova > Blejoi > Blejoi > Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Zara Imobiliare
Agenție
0733 970 427

+40

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. Citește mai mult

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Albeşti, Blejoi, Prahova

109 000 €
125 €/m²

Propune un preț

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata:	Avans:	Perioada imprumutului:
3.207 RON /luna	80.933 RON (15%)	30 ani

Foloseste calculatorul de credite

KIWI FINANCE
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 453966 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL ÎN 360 luni

2989.95 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Prezentare generală

Suprafata	875 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanta	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren cu suprafata 875 mp, deschidere de 29,73 m, la Ploiesti, Cartier Albert .

Zona este recomandata pentru constructii rezidentiale individuale sau de tip duplex cu regim de inaltime de P+2 etaje.

Pretul de vanzare este de 125 euro/mp.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta localizare subiect si comparabile

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 348	132596	132596 UAT Ploiesti	51.360 €	252.979 lei	**51.360 €**	**252.979 lei**
		TOTAL			**51.360 €**	**252.979 lei**	**51.360 €**	**252.979 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.09.2022	132596	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114817/07.09.2022	-
2	Decembrie 2010	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500, Anexa la CU	Ing. Dumitru Lidia Mihaela	Ref: Decembrie 2010	-
3	01.10.2003	n/a	Hotararea Consiliului Local	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 255/01.10.2003	-
4	10.11.2022	132596	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1117/10.11.2022	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 6: Fotografii









Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

ANCPI

Nr. cerere	114817
Ziua	07
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118851831

8-09-2022

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 132596 Ploieşti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploieşti, Sos Gageni, Nr. 98 A, Jud. Prahova, T 65, lot 348

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	132596	428	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
72194 / 27/11/2012		
Act Notarial nr. 3134, din 26/11/2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN (act aditional aut.sub nr. 3159/28.11.2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN, act administrativ nr. 763/12.12.2012 emis de SC TRIUMF CONSTRUCT SA);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 132596 a imobilului cu numarul cadastral 132596/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 11326 (identificator electronic 126599) inscris in cartea funciara 9622(e:9622) (identificator electronic 126599);	A1
Hotarare nr. 255/2003 emis de Consiliul local Ploiesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI** *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 5855 din 08/03/2006;*	A1
Cerere nr. 74996, din 29/12/2010 emis de OCPI PRAHOVA;		
B3	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca imobilul este situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98A, dobandit prin fara titlu *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 74996 din 29/12/2010;*	A1
Adresa nr. 300036, din 06/01/2011 emis de Primaria Ploiesti (declaratie autentica nr.49/13.01.2011 emis de NP MINEA O.;);		
B4	se noteaza faptul ca terenul are categoria de folosinta arabil , conform adresei nr.300036/06.01.2011 emisa de Primaria Ploiesti, dobandit prin fara titlu *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 1609 din 14/01/2011,*	A1
Cerere nr. 3239, din 24/01/2011 emis de OCPI Prahova;		
B5	se indreapta din oficiu eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 1609/2011 si in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata de teren ce are categoria de folosinta arabil este de 87402,39 mp, dobandit prin fara titlu *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 3239 din 24/01/2011;*	A1
Act Administrativ nr. 1051, din 17/03/2011 emis de DIRECTIA PT.AGRICULTURA PRAHOVA;		
B6	se noteaza decizia nr.1051/17.03.2011 emisa de Directia pt. Agricultura Prahova,prin care terenul in suprafata de 87402,39 mp are categoria de folosinta curti constructii *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 16716 din 29/03/2011;*	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
72194 / 27/11/2012	
Act nr. 1112, din 23/01/2006 emis de Consiliul Local Ploiesti (act aditional nr.11940/28.06.2007 emis de	

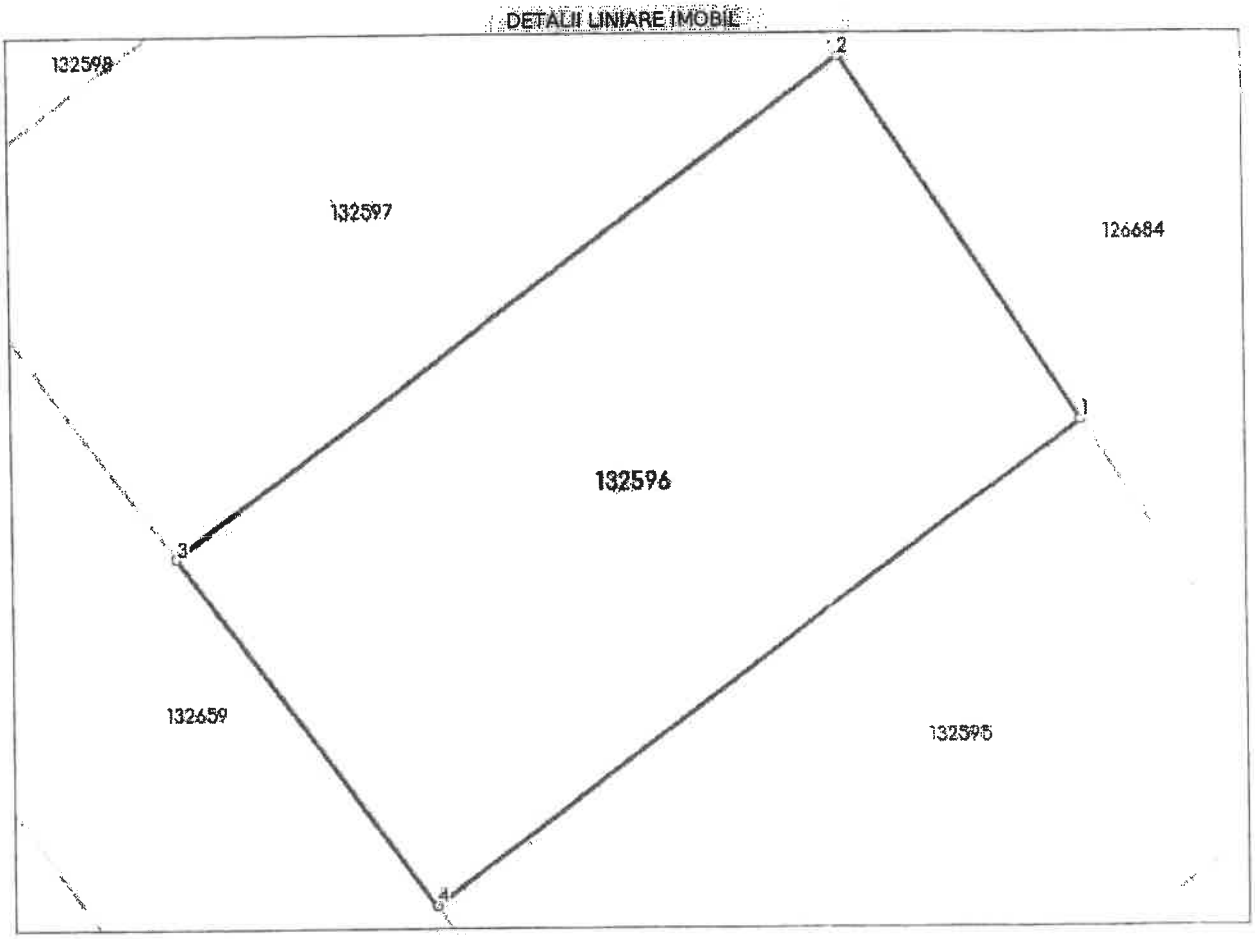
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr.006236/25.03.2009 emis de Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr. 008288/07.05.2010 emis de Consiliul Local PLoiesti;);		
C1	se noteaza contractul de asociere nr. 01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC TRIUMF CONSTRUCT SRL	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 47932 din 23/08/2010;	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
132596	428	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
348	curti constructii	DA	428	-	-	-	LOT 348

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	15.026
2	3	28.979
3	4	15.0
4	1	28.107

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
07/09/2022, 12:11

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308506 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1117 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308506 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65, LOT 348;
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. NR. 27/30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul cu nr. cadastral-132596 in suprafata de 428 mp se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate particulara a Consiliului Local al Municipiului Ploiesti, conform Actului de Dezmembare autentificat cu nr.3134/26.11.2012, Actului Aditional nr. 3159/28.11.2012 si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat in baza cererii nr.114817/07.09.2022.
Conform Extrasului de Carte Funciara se noteaza Contractul de Asociere nr.01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti si SC Triumf Construct S.R.L.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului : curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna,spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura,cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER, 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare,etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat,astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).
Regimul fiscal este reglementat de Legea 227/2015-Cod fiscal, modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform HCL nr.553/2011 si nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; Iz,C; P+2, (POT = 50%, CUT = 1,1);
- suprafata teren 428 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite,preexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.
Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa –ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+2;

Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z1: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+2;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - NR. CADASTRAL-132596

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER., 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER., 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMÂNIA MUNICIPIUL PLOIEȘTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT ŞEF,
VERONICA RĂDUNĂ

4.11.2022

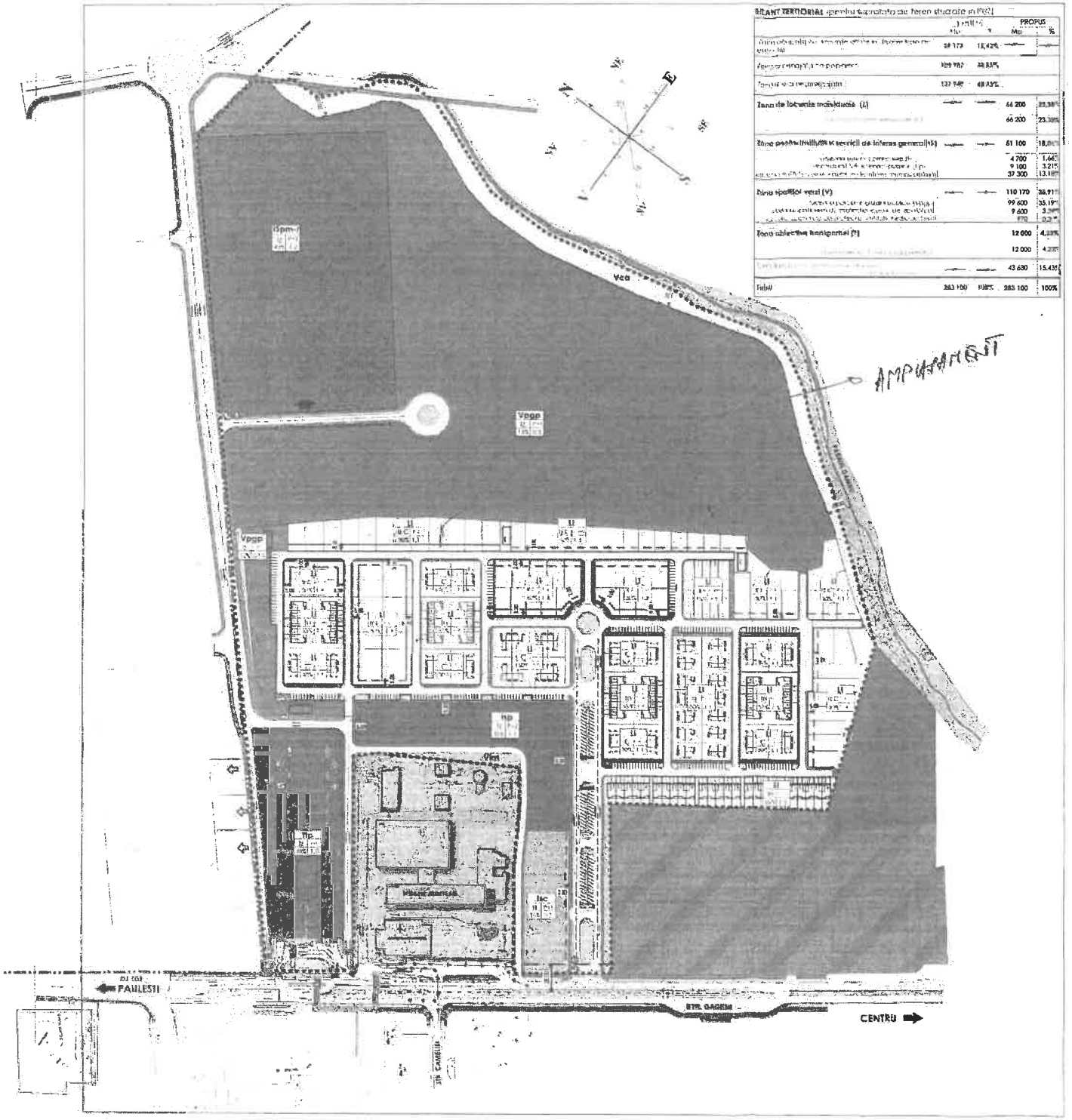
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

4-11-2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitanței nr. ..... din .....
scutit conform art. 476- codul fiscal

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

Întocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER., 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU



MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3
PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(LI)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- Subzona servicii comerciale (Isc)
- Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
- Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vp-cursuri de apa) (Vp-institutii medicale (Vpis)

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal auto si parcaje(Ttp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul lotiurilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Regim de constructie: Izolat, Cuplat, Insirui, Izolat, Ocupat

	LI
	Z,C P+1+M
POT	50% 1,1

- Zona/subzona functionala
- Regim maxim de inaltime
- CUT

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT VERIFICATOR / EXPERT	TITLUL PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	GERENTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L.
C.U.I. 27440967 J29/1212/01.10.2012 RO27440967
Ploiesti, Str.Vitan nr.57, tel.0244-544217 52252 fax 0244-510350 cod poștal

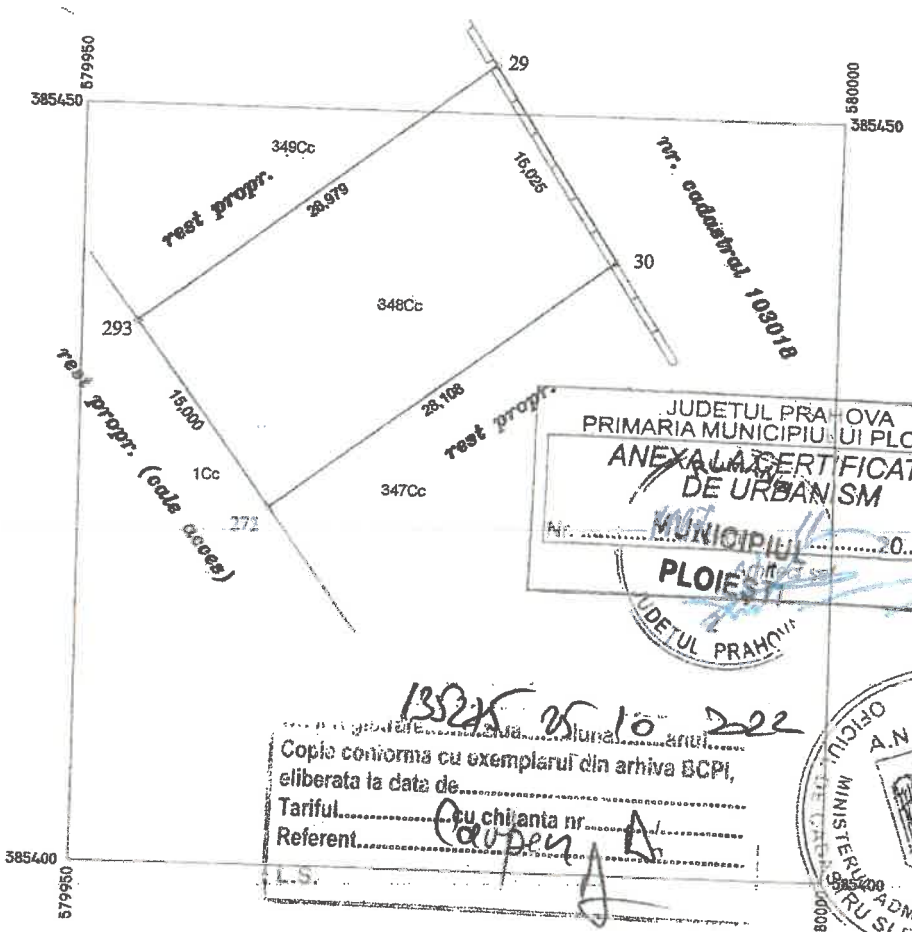
BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

ELABORATOR	TITLUL PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	SCARA: 1:2 000	TITLUL PROIECT: MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	PROIECT NR. 60 / 2013
SEF PROIECT	urb. Vladimir Cazan				FAZA: PUZ
PROIECTAT	urb. Vladimir Cazan		DATA: 11-2013	TITLUL PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR. 3
DESENAT	urb. Vladimir Cazan				

102 104

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132 596	428	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. ..... din 20.22
MUNICIPIUL PLOIESTI
JUDETUL PRAHOVA

135225 25.10.2022

Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI,
eliberata la data de.....
Tariful.....cu chitanta nr.....
Referent.....
L.S.

A.N.C.P.I. OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA PRAHOVA
MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR
C.F.

anexa nr. 11
la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
348	Cc	428		
	TOTAL	428		

23877 17 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
30	579985,168	385440,562
272	579962,598	385423,811
293	579953,658	385435,856
29	579976,928	[illegible]
30	579985,168	[illegible]

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

Persoana autorizata de A.N.C.P.I. sa execute lucrari de cadastru, geodezie si cartografie
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-F Nr. 0095
Dumitru Lidia Mihaela
CATEGORIA C

Data : 12.2010

Se confirma suprafata din masuratori introducerea imobilului in baza ...
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
TUDOR AMALIA CLAUDIA
SUBINGINER GR. III

HOTARAREA Nr. 255

privind trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte 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 Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune spre aprobare trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte si dotari aferente;

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;

avand in vedere Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova;

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

HOTARASTE:

Art. 1 Aproba trecerea terenului in suprafata de 121.000 mp situat in Ploiesti, pe str. Gageni, intre Spitalul Judetean si S.C. *Vinalcool* S.A. din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul este identificat in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, si are destinatia *constructii locuinte cu credit ipotecar*.

Art. 2 Stabileste ca Directia Generala de Dezvoltare Urbana sa intocmeasca caietul de sarcini cu modalitatea de atribuire a terenului potrivit destinatiei stabilite la articolul 1.

Art. 3 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. 4 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 01.10.2003

Presedinte de sedinta,
Gheorghe Moraru

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa nr. 1.5 la HCL nr...../.....

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 132597, înscris în Cartea Funciară Nr. 132597 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132597, înscris în Cartea Funciară Nr. 132597 UAT Ploiești, in suprafata de 438 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 349, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9256 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 52.560 euro echivalent 258.890 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	403/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

Olga Olaru

Semnat digital de Olga Olaru
Data: 2023.05.17 14:41:54 +03'00'

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: **Client:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alti utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132597, înscris în Cartea Funciară Nr. 132597 UAT Ploiești, in suprafata de 438 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 349.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori şi care este înmânat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132597, înscris în Cartea Funciară Nr. 132597 UAT Ploiești, in suprafata de 438 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 349.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Natională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 349	132597	132597 UAT Ploiesti	52.560 €	258.890 lei	**52.560 €**	**258.890 lei**
		TOTAL			**52.560 €**	**258.890 lei**	**52.560 €**	**258.890 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Cuprins

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132597, înscris în Cartea Funciară Nr. 132597 UAT Ploiești, in suprafata de 438 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 349.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piata, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piață a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieței din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; 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. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către Client, cât și date obtinute din piața de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecția proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, s-au facut fotografii. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obținută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 349	132597	132597 UAT Ploiesti	52.560 €	258.890 lei	**52.560 €**	**258.890 lei**
		TOTAL			**52.560 €**	**258.890 lei**	**52.560 €**	**258.890 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparația vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordarii prin piata sunt

relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietății imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul si firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale şi sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEŞTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

Utilizatorii (destinatarii) desemnati ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEŞTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alti terți.

2.3. Identificarea proprietăţii imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132597, înscris în Cartea Funciară Nr. 132597 UAT Ploiești, in suprafata de 438 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 349.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, și respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condițiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curent.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informații specifice proprietăților similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2023.

2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii, situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 349.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in apropiere. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta Ploiesti.

2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze şi ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

Principalele ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietăţii s-a realizat în baza actelor puse la dispoziţie de către client şi a faptelor constatate în urma inspecţiei vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinuta cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanţii pentru acurateţe.
- Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele şi materialul ilustrativ sunt puse la dispoziţie de către client şi informaţiile conţinute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informaţii legate de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigaţie referitoare la activităţile trecute şi prezente, atât pe proprietati, cât şi pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor analizate în aceste utilizări sau amplasamente şi deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu se stabileşte un angajament pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcţiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ.

Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un inscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii si elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existand de asemenea si rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referinţă ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor.

De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediţia 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;

- SEV 103 – Raportare (IVS 103);

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132597, înscris în Cartea Funciară Nr. 132597 UAT Ploiești, in suprafata de 438 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 349.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 349.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in vecinatate. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, Str. Gageni (DJ102). Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 438 mp, identificata cu nr. cad. 132597, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 132597 UAT Ploieşti, construibila, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vanzare teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este relativ activa.

4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, situat in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza in intervalul 124 – 142 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

Informatiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul cumparatorului. Este o piata a cumparatorului. In prezent piata imobiliara este in stagnare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediţia 2022, astfel:

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- *Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Conform Certificat de Urbanism, parcelarea terenului a fost realizata in cadrul PUZ – Ansamblul rezidential EDEN. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Este permisa legal utilizarea rezidentiala.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.

  Terenul evaluat prezinta forma regulata, acces din strada, utilitatile zonei fiind in vecinatatea proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieţei, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepţia vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferenţa dintre valoarea proiectului şi costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piaţă trebuie să fie cel puţin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor şi valoarea actualizată a costurilor).

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea rezidentiala este maxim productiva.

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piaţă, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalităţi de evaluare şi anume: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Abordarea prin piaţă ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţie / ofertele unor proprietăţi competitive şi comparabile. Această abordare utilizează analiza pieţei în vederea identificării de tranzacţii / oferte ale unor proprietăţi similare (numite comparabile) şi comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile şi informaţiile referitoare la tranzacţiile şi ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate şi ajustate în funcţie de asemănări şi deosebiri.

Elementele de comparaţie sunt: drepturile de proprietate, restricţii legale, condiţiile pieţei (data vânzării), condiţiile de finanţare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafaţă teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilităţile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcţiei şi alte elemente în funcţie de proprietatea de evaluat.

Metoda comparaţiei directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, în condiţiile existenţei informaţiilor cu privire la tranzacţii / oferte recente cu date sigure şi care să indice tendinţele pieţei. Pentru estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum şi la datele furnizate de o serie de agenţii imobiliare şi la informaţiile existente în publicaţiile de specialitate sau care deţin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparaţia directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparaţie. Se determină ajustările preţurilor de vânzare ale proprietăţilor comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale preţurilor de tranzacţionare în ceea ce priveşte: dreptul de proprietate transmis, restricţiile legale, condiţii de finanţare, condiţii de piaţă, localizare, dimensiuni ale construcţiei, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje şi utilităţi.

Ajustările procentuale care se aplică preţurilor unor tranzacţii comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietăţii comparabile, având în vedere elementele de comparaţie.

Datele colectate şi analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piaţă care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparaţie, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietăţile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piaţă a proprietăţii, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe.

Metoda comparaţiei vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparaţie directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacţionate recent pe piaţă şi pentru care există informaţii disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informaţii recente "se înţeleg acele informaţii referitoare la preţuri de tranzacţionare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării şi care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluţia pieţei specifice". Deşi vânzările sunt cele mai importante, analiza cotaţiilor şi ofertelor de preţ pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuţie la o mai bună înţelegere a pieţei.

Metoda comparaţiei directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietăţii, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieţei imobiliare şi tipul datelor de piaţă. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacţiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

Grila datelor de piaţă, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietăţii subiect şi a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe.

Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparției directe se prezinta in Grila datelor de piata.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri.

Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc" a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piață.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine

astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piaţă prin metoda comparaţiei directe a rezultat următoarea valoare de piaţă a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 349	132597	132597 UAT Ploiesti	52.560 €	258.890 lei	**52.560 €**	**258.890 lei**
		TOTAL			**52.560 €**	**258.890 lei**	**52.560 €**	**258.890 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente şi suficiente.

Rezultatele privind valoarea obţinuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanţă cu cea mai bună utilizare a proprietăţii.

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietăţii evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăţilor imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obţinute în aplicarea abordării prin piaţă, prin metoda comparaţiei directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratete a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului privind valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistenţa informaţiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informaţiile obţinute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 349	132597	132597 UAT Ploiesti	52.560 €	258.890 lei	**52.560 €**	**258.890 lei**
		TOTAL			**52.560 €**	**258.890 lei**	**52.560 €**	**258.890 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietăţii
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren				Constructii			TOTAL			
								Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Ac sol	Au	Adc	Teren	Ac sol	Au	Adc
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 349	132597	132597 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Da, 14,99 ml la strada pamant	Dreptunghiulara	438	n/a	n/a	438	n/a	n/a	n/a	**438**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
							TOTAL	**438**	**n/a**	**n/a**	**438**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**438**	**n/a**	**n/a**	**n/a**

Sursa: Geoportal ANCPI

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, liber de constructii, suprafata 438 mp, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 349, zona periferica nord, in incinta ansamblului rezidential EDEN. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa in vecinatate. Infrastructura rutiera: strada secundara pamant - Str. Roma neasfaltata.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 352 mp, front stradal cca 20 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata - amplasat in rond. Terenul se afla in Mun. Ploiesti, pe Str. Gageni, in incinta ansamblului EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 50.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: X8O803005*	TTeren intravilan, curti-constructii, suprafata 320 mp, front stradal 23 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, dispune de proiect casa. Terenul se afla in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti, Spitalul Judetean de Urgenta, in zona ansamblul EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 42.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: BLITZ 102901TV*	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 875 mp, front stradal 29,73 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma regulata. Terenul se afla pe raza UAT Blejoi, Sat Ploiestiori, Cartier Albert Ploiesti, pe Str. Turcoazului, strada secundara neasfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 109.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: 7143429*
	Suprafata (mp)	438	352	320	875
	Incadrare PUG/PUZ	L - locuinte	L - locuinte	n/a	n/a
	CUT max:	1,1	1,1	n/a	n/a
	POT max:	50%	50%	n/a	n/a
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	120,00 €	142,05 €	131,25 €	124,57 €
	Pret Euro		50.000 €	42.000 €	109.000 €
	Link:		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014	https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html
	Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	Data ofertei		Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Pret de vanzare (Euro / mp)		142 €	131 €	125 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Ajustare in %		-2%	-1%	-4%
	Ajustare in €		-2 €	-1 €	-5 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
1	**Drept de proprietate**	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
2	**Restrictii legale**	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
3	**Conditii de finantare**	De piata	De piata	De piata	De piata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
4	**Conditii de vanzare**	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
5	**Chelt. necesare imediat dupa cumparare**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
6	**Conditii ale pietei**	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
7	**Localizare**	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 349	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud.Prahova, Loc.Ploieștiori, Str. Turcoazului, Cartier Albert
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

E-mail: office@evaluareimob.ro

8	**Drum de acces**	Da | strada pamant	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
9	**Topografie**	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
10	**Zona inundabila**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
11	**Suprafata (mp)**	438,00	352	320	875
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
12	**Forma**	Dreptunghiulara	Forma neregulata	Forma regulata	Dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
13	**Deschidere (ml)**	Da | 15 ml strada secundara	Da | deschidere cca 20 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 23 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 29,73 ml la strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
14	**Utilitati**	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
15	**Zonare | Utilizare**	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
16	**Alti factori**	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro/mp)	**120 €**	140 €	130 €	120 €

	Euro	Lei
Valoare de piata unitara (Euro/mp)	**120 €**	**591,07 lei**
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 132597, inscris in CF Nr. 132597 UAT Ploiesti (Euro)	**52.560,00 €**	**258.890,00 lei**

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 3. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: *https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014*

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014

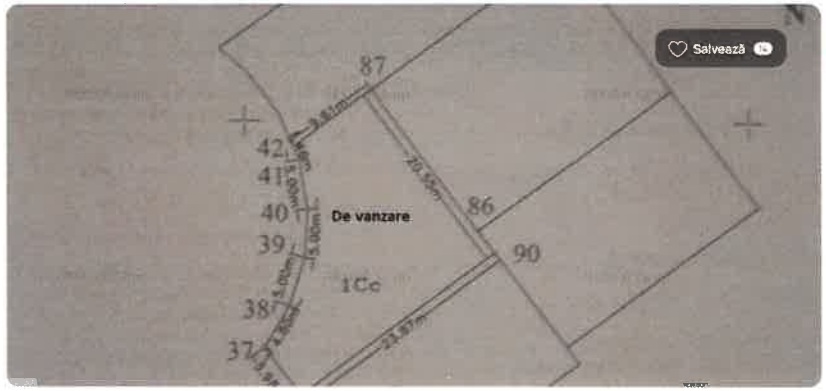
ro

Anunturi imobiliare > Terenuri constructii de vanzare > Terenuri constructii de vanzare in Ploiesti > zona Nord > PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro Harta

PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

50.000 €

Ploiesti, zona Nord · Vezi harta



0720 595 545

0720 595 545 / 0344 819 660 (fix)

Robert O

REOER GRUP

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Email Copiere

Ascunde anunt Raportează anunt

Descriere

PLOIESTI zona Residentiala Nord, teren intravilan pentru constructie casa in suprafata de 352 mp cu deschidere foarte mare la strada. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si are o amplasare foarte buna intr-o zona linistita, aproape de strada principala cu mijloc de transport. Toate actele la zi

Pret vanzare 50000 euro.

Specificații

ID Anunț: X8O803005 Actualizat la 24.04.2023

Suprafață teren:	352 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front strada:	20 m
Nr. fronturi:	2

Comparabila 2 Link: *https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv*

blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv

BLITZ VANZARI ↓ INCHIRIERI ↓ PROIECTE INVESTITIONALE ↓ DESPRE BLITZ ↓ NOUTATI IMOBILIARE ADAUGA PROPRIETATE

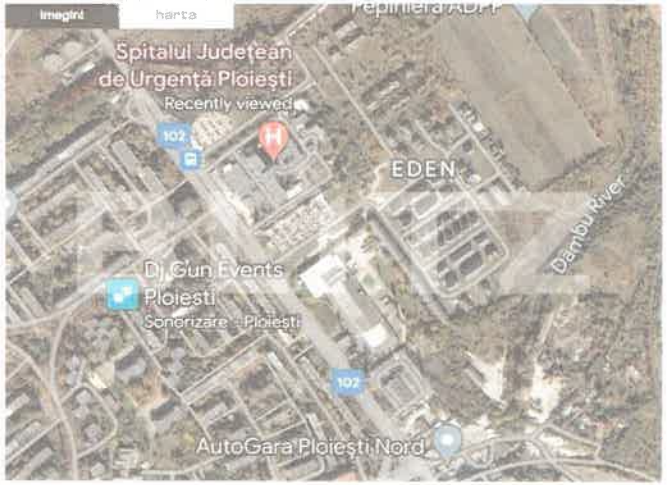
Terenuri de vanzare > Terenuri de vanzare Nord -Spitalul Judetean

Teren intravilan, 320mp, zona Nord

ID: BLITZ 102901TV
Actualizat: 26.04.2023
Zona: Nord -Spitalul Judetean
Pret/mp: 131 €
Rata lunara: 245,48 €
Calculator credit

42.000 €
Pret/mp: 131 €
TRIMITE OFERTA DE PRET

Imagini | harta



Descarca PDF | Salveaza | Anunta-ma cand scade pretul
Distribuie oferta

Raluca Ionescu
Sales Office Manager
+40 344 233 777
office@blitz.ro

Acest anunt este verificat de catre agent

Te intereseaza oferta? Programeaza o vizionare!

Nume si prenume *
Telefon *
Email *

Doresc sa fiu contactat in legatura cu oferta BLITZ 102901TV din Ploiesti, zona Nord -Spitalul Judetean

Sunt de acord cu privind prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITA VIZIONARE

Caracteristici

Suprafata: 320 mp
Front: 15-30 ml mp
Utilitati: Apa, Gaz, Curent, Canalizare
Destinatie: Casa Duplex
Acte/Avize: Carte funciara, Certificat urbanism
Alte criterii: Teren plat

Descriere Oferta

Blitz ofera spre achizitionare teren intravilan, in zona de nord, foarte aproape de mijloace de transport in comun. Dispune de toate utilitatile si de proiect constructie casa. Terenul are o suprafata de 320 mp cu o deschidere de 23 ml

E-mail: office@evaluareimob.ro

Comparabila 3 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html*

storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html

storia | Для України | Anunturi | Ansambluri rezidentiale | Companii | Blog | Creditare | Carticica de biniste | Contul meu | Adaugă a

ZARA SERV Zara Imobiliare

← Înapoi la listă | Terenuri de vânzare > Prahova > Blejoi > Blejoi > Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Zara Imobiliare
Agenție
0733 970 427

+40

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

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

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Blejoi, Blejoi, Prahova

109 000 €
125 €/m²

Propune un preț

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata:	Avans:	Perioada imprumutului:	
3.207 RON /luna	80.933 RON (15%)	30 ani	Foloseste calculatorul de credite

KIWI FINANCE
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 150 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 453965 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 Luni

2989.95 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Prezentare generală

Suprafață	875 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren suprafata 875 mp,destinatiere de 29.73 m in Ploiesti Cartier Albert.

Zona este recomandata, pentru constructii rezidentiale individuale sau de tip duplex, cu regim de inaltime de P+2 etaje.

Pretul de vanzare este de 125 euro/mp.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta localizare subiect si comparabile

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 349	132597	132597 UAT Ploiesti	52.560 €	258.890 lei	**52.560 €**	**258.890 lei**
TOTAL					**52.560 €**	**258.890 lei**	**52.560 €**	**258.890 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.09.2022	132597	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114815/07.09.2022	-
2	Decembrie 2010	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500, Anexa la CU	Ing. Dumitru Lidia Mihaela	Ref: Decembrie 2010	-
3	01.10.2003	n/a	Hotararea Consiliului Local	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 255/01.10.2003	-
4	10.11.2022	132597	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1118/10.11.2022	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 6: Fotografii

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

Nr. cerere	114815
Ziua	07
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118851787

SPHP
- 8 -09- 2022

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 132597 Ploieşti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploieşti, Str Gageni, Nr. 98 A, Jud. Prahova, T 65, lot 349

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	132597	438	-

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
72194 / 27/11/2012		
Act Notarial nr. 3134, din 26/11/2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN (act aditional aut.sub nr. 3159/28.11.2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN, act administrativ nr. 763/12.12.2012 emis de SC TRIUMF CONSTRUCT SA);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 132597 a imobilului cu numarul cadastral 132597/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 11326 (identificator electronic 126599) inscris in cartea funciara 9622(e:9622) (identificator electronic 126599);	A1
Hotarare nr. 255/2003 emis de Consiliul local Ploiesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 5855 din 08/03/2006;	
Cerere nr. 74996, din 29/12/2010 emis de OCPI PRAHOVA;		
B3	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca imobilul este situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98A, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 74996 din 29/12/2010;	
Adresa nr. 300036, din 06/01/2011 emis de Primaria Ploiesti (declaratie autentica nr.49/13.01.2011 emis de NP MINEA O.;);		
B4	se noteaza faptul ca terenul are categoria de folosinta arabil , conform adresei nr.300036/06.01.2011 emisa de Primaria Ploiesti, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 1609 din 14/01/2011;	
Cerere nr. 3239, din 24/01/2011 emis de OCPI Prahova;		
B5	se indreapta din oficiu eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 1609/2011 si in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata de teren ce are categoria de folosinta arabil este de 87402,39 mp, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 3239 din 24/01/2011;	
Act Administrativ nr. 1051, din 17/03/2011 emis de DIRECTIA PT.AGRICULTURA PRAHOVA;		
B6	se noteaza decizia nr.1051/17.03.2011 emisa de Directia pt. Agricultura Prahova,prin care terenul in suprafata de 87402,39 mp are categoria de folosinta curti constructii	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 16716 din 29/03/2011;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
72194 / 27/11/2012	
Act nr. 1112, din 23/01/2006 emis de Consiliul Local Ploiesti (act aditional nr.11940/28.06.2007 emis de	

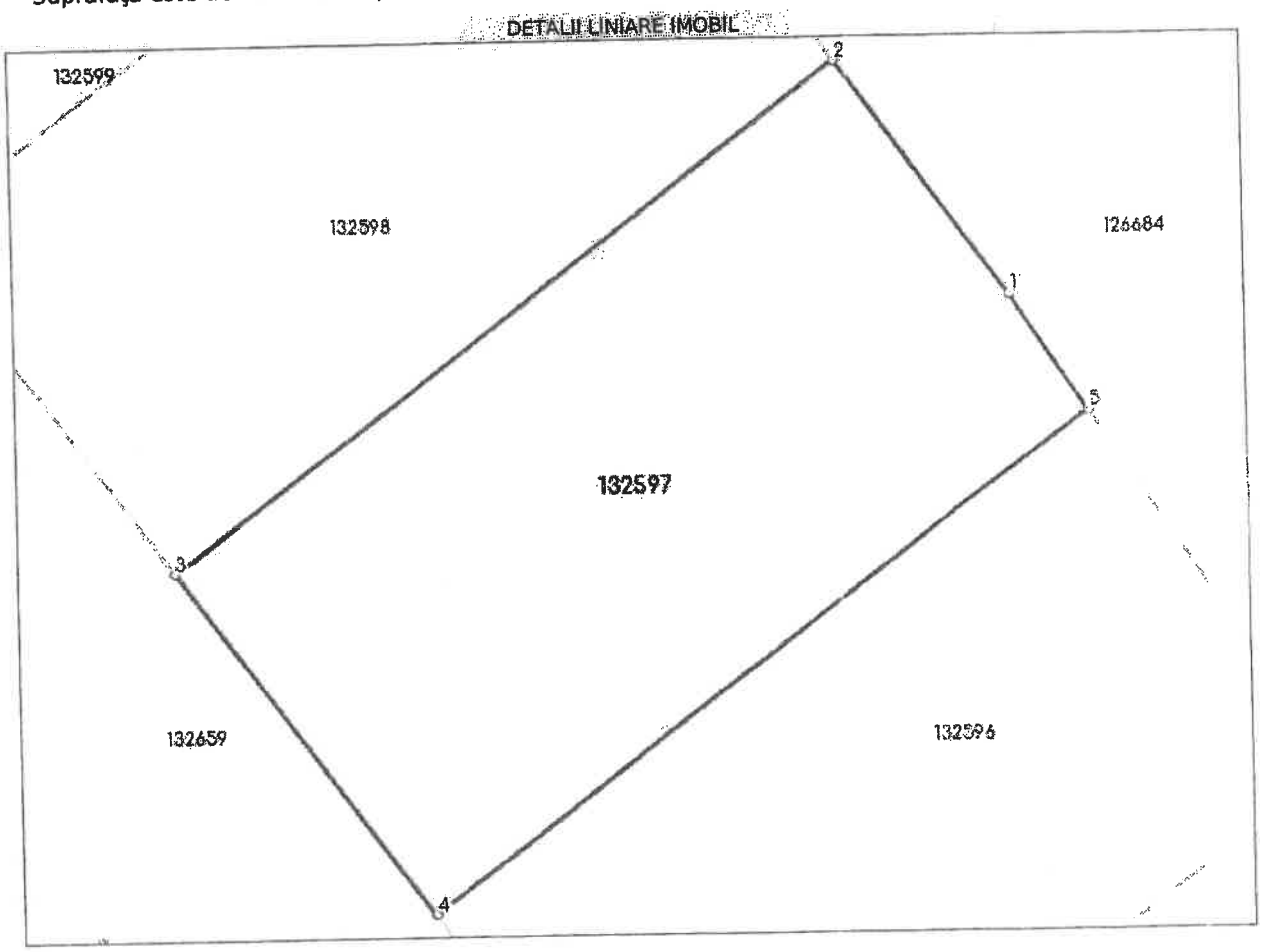
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		**Referinţe**
Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr.006236/25.03.2009 emis de Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr. 008288/07.05.2010 emis de Consiliul Local PLoiesti;);		
C1	se noteaza contractul de asociere nr. 01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC TRIUMF CONSTRUCT SRL	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 47932 din 23/08/2010;	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
132597	438	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
349	curti constructii	DA	438	-	-	-	LOT 349

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	10.125
2	3	29.29
3	4	14.998
4	5	28.979
5	1	4.883

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

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

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/09/2022, 12:10

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 308505 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1118 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR ,nr. 1A ,bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308505 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T65. LOT 349;
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. NR. 27/30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul cu nr. cadastral-132597 in suprafata de 438 mp se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate particulara a Consiliului Local al Municipiului Ploiesti, conform Actului de Dezmembare autentificat cu nr.3134/26.11.2012, Actului Aditional nr.3159/28.11.2012 si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat in baza cererii nr.114815/07.09.2022.
Conform Extrasului de Carte Funciara se noteaza Contractul de Asociere nr.01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti si SC Triumf Construct S.R.L.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului : curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna,spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura,cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare,etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat,astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).
Regimul fiscal este reglementat de Legea 227/2015-Cod fiscal, modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform HCL nr.553/2011 si nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; Iz,C; P+2, (POT = 50%, CUT = 1,1);
- suprafata teren 438 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite,preexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa –ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).

- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+2;

Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;

- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z1: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+2;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - TEREN CU NR. CADASTRAL-132597

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti

Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

Subzona servicii comerciale **(Isc)**

Subzona institutii si servicii publice **(Isp)**

Subzona institutii si servicii publice de interes municipal **(Ispm-i)**(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

Subzona parcuri si gradini publice **(Vpgp)**

Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere **(Vr)**

Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa **(Vca)**/institutii medicale**(Vim)**

Zona obiective transporturi (T)

Subzona terminal auto si parcaje **(Ta)**

Zona pentru cai de comunicatii si constructii aferente (CC)

Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje

Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

Zona obiective transporturi

Zona industrie nepoluanta

Zona institutii medicale

Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)

Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (o fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)

Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (o fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)

Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)

Zona din cadrul lotului destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie

Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Regim de construire: In=insirui, Iz=izolat, C=cuplat.

Li		Zona/subzona functionala
Iz,C	P+1+M	Regim maxim de inaltime
POT 50%	1.1	CUT

DIRECTOR: **CONSTANTIN DONALD NICOLAE**

VERIFICAT / VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L.
C.U.I. 27449967 J29/1212/01.10.2012 RO27449967
Ploiesti, Str. Vasile Lucaciu nr.22 tel.0244-544212 525252 Fax 0244-512253 cod postal 100146

BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

PROIECT NR. 66/2013

ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	SCARA: 1:2 000	TITLU PROIECT: MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL
SEF PROIECT	arh. Vladimir Cazan			FAZA: PUZ
PROIECTAT	arh. Vladimir Cazan		DATA: 11-2013	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE
DESENAT	arh. Vladimir Cazan			PLANSA NR. 3

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

PRIMAR,
ANDRELEANU VOIOSEVICI

L.S.

MUNICIPIUL PLOIEȘTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT ŞEF,
VERONICA RĂDUNĂ

4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

4.11.2022

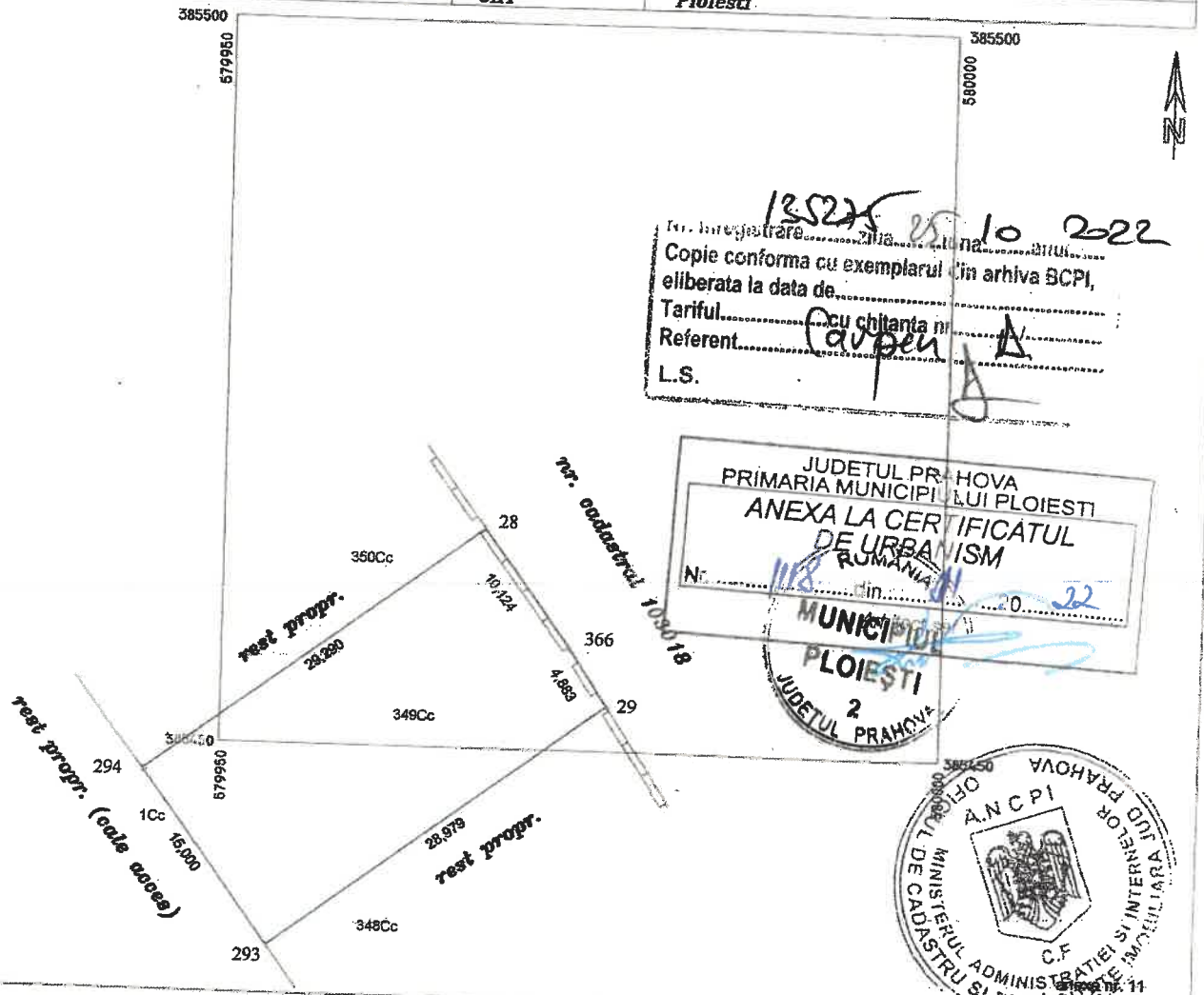
Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
scutit conform art. 476- codul fiscal

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

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132597	438	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



Nr. inregistrare 135275 din data 25.10.2022
Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI,
eliberata la data de.....
Tariful.....cu chitanta nr.....
Referent.....
L.S.

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 118 din 11.10.2022
ROMANIA MUNICIPIUL PLOIESTI 2 JUDETUL PRAHOVA

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA JUD PRAHOVA
A.N.C.P.I.
MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR
C.F.

anexa nr. 11 la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
349	Cc	438		
	TOTAL	438		

23877 17 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
29	579976,928	385453,127
293	579953,658	385435,856
294	579944,719	385447,901
28	579968,239	385465,357
366	579974,250	385457,310
29	579976,928	385453,127

Suprafata totala masurata = 438 mp

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

Persoana autorizata sa ridice lucrari de cadastru, geodezie si cartografie
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-F Nr. 0095
Dumitru Lidia Mihaela

Data : 12.2010

Se confirma suprafata din ... introducerea imobilului in ...
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
TUDOR AMALIA CLAUDIA
SUBINGINER GR. III

HOTARAREA Nr. 255

privind trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte 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 Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune spre aprobare trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte si dotari aferente;

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;

avand in vedere Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova;

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

HOTARASTE:

Art. 1 Aproba trecerea terenului in suprafata de 121.000 mp situat in Ploiesti, pe str. Gageni, intre Spitalul Judetean si S.C. *Vinalcool* S.A. din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul este identificat in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, si are destinatia *constructii locuinte cu credit ipotecar*.

Art. 2 Stabileste ca Directia Generala de Dezvoltare Urbana sa intocmeasca caietul de sarcini cu modalitatea de atribuire a terenului potrivit destinatiei stabilite la articolul 1.

Art. 3 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. 4 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 01.10.2003

Presedinte de sedinta,
Gheorghe Moraru

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa nr. 1.6 la HCL nr...../.....

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 132598, înscris în Cartea Funciară Nr. 132598 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132598, înscris în Cartea Funciară Nr. 132598 UAT Ploiești, in suprafata de 440 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 350, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9256 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 52.800 euro echivalent 260.072 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	404/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

Olga Olaru

Semnat digital de Olga Olaru
Data: 2023.05.17 15:09:06 +03'00'

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: **Client:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alti utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132598, înscris în Cartea Funciară Nr. 132598 UAT Ploiești, in suprafata de 440 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 350.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori şi care este înmânat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132598, înscris în Cartea Funciară Nr. 132598 UAT Ploiești, in suprafata de 440 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 350.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 350	132598	132598 UAT Ploiesti	52.800 €	260.072 lei	**52.800 €**	**260.072 lei**
		TOTAL			**52.800 €**	**260.072 lei**	**52.800 €**	**260.072 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Cuprins

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132598, înscris în Cartea Funciară Nr. 132598 UAT Ploieşti, in suprafata de 440 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 350.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potenţiale tranzacţii. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietăţii imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, s-au facut fotografii. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 350	132598	132598 UAT Ploiesti	52.800 €	260.072 lei	**52.800 €**	**260.072 lei**
		TOTAL			**52.800 €**	**260.072 lei**	**52.800 €**	**260.072 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordarii prin piata sunt

relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul si firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale şi sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEŞTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

Utilizatorii (destinatarii) desemnati ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEŞTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, şi nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține şi/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați şi nu poate fi extinsă față de alti terți.

2.3. Identificarea proprietăţii imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132598, înscris în Cartea Funciară Nr. 132598 UAT Ploieşti, in suprafata de 440 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 350.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, şi respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condiţiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curent.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informaţii specifice proprietăţilor similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2023.

2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii, situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 350.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in apropiere. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta Ploiesti.

2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze şi ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

Principalele ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietății s-a realizat în baza actelor puse la dispoziție de către client și a faptelor constatate în urma inspecției vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinuta cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanţii pentru acurateţe.
- Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele şi materialul ilustrativ sunt puse la dispoziţie de către client şi informaţiile conţinute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informaţii legate de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigaţie referitoare la activităţile trecute şi prezente, atât pe proprietati, cât şi pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor analizate în aceste utilizări sau amplasamente şi deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu se stabileşte un angajament pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcţiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ.

Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un inscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii si elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existand de asemenea si rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referinţă ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor.

De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediţia 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);

- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);

- SEV 102 – Implementare (IVS 102);

- SEV 104 – Tipuri ale valorii;

- SEV 103 – Raportare (IVS 103);

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132598, înscris în Cartea Funciară Nr. 132598 UAT Ploiești, in suprafata de 440 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 350.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 350.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in vecinatate. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, Str. Gageni (DJ102). Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 440 mp, identificata cu nr. cad. 132598, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 132598 UAT Ploieşti, construibila, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vanzare teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este relativ activa.

4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, situat in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza in intervalul 124 – 142 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

Informatiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul cumparatorului. Este o piata a cumparatorului. In prezent piata imobiliara este in stagnare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediţia 2022, astfel:

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- *Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Conform Certificat de Urbanism, parcelarea terenului a fost realizata in cadrul PUZ – Ansamblul rezidential EDEN. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Este permisa legal utilizarea rezidentiala.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.

  Terenul evaluat prezinta forma regulata, acces din strada, utilitatile zonei fiind in vecinatatea proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieţei, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepţia vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferenţa dintre valoarea proiectului şi costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piaţă trebuie să fie cel puţin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor şi valoarea actualizată a costurilor).

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea rezidentiala este maxim productiva.

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piaţă, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalităţi de evaluare şi anume: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Abordarea prin piaţă ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţie / ofertele unor proprietăţi competitive şi comparabile. Această abordare utilizează analiza pieţei în vederea identificării de tranzacţii / oferte ale unor proprietăţi similare (numite comparabile) şi comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile şi informaţiile referitoare la tranzacţiile şi ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate şi ajustate în funcţie de asemănări şi deosebiri.

Elementele de comparaţie sunt: drepturile de proprietate, restricţii legale, condiţiile pieţei (data vânzării), condiţiile de finanţare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafaţă teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilităţile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcţiei şi alte elemente în funcţie de proprietatea de evaluat.

Metoda comparaţiei directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, în condiţiile existenţei informaţiilor cu privire la tranzacţii / oferte recente cu date sigure şi care să indice tendinţele pieţei. Pentru estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum şi la datele furnizate de o serie de agenţii imobiliare şi la informaţiile existente în publicaţiile de specialitate sau care deţin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparaţia directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparaţie. Se determină ajustările preţurilor de vânzare ale proprietăţilor comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale preţurilor de tranzacţionare în ceea ce priveşte: dreptul de proprietate transmis, restricţiile legale, condiţii de finanţare, condiţii de piaţă, localizare, dimensiuni ale construcţiei, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje şi utilităţi.

Ajustările procentuale care se aplică preţurilor unor tranzacţii comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietăţii comparabile, având în vedere elementele de comparaţie.

Datele colectate şi analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piaţă care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparaţie, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietăţile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piaţă a proprietăţii, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe.

Metoda comparaţiei vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparaţie directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacţionate recent pe piaţă şi pentru care există informaţii disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informaţii recente "se înţeleg acele informaţii referitoare la preţuri de tranzacţionare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării şi care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluţia pieţei specifice". Deşi vânzările sunt cele mai importante, analiza cotaţiilor şi ofertelor de preţ pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuţie la o mai bună înţelegere a pieţei.

Metoda comparaţiei directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietăţii, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieţei imobiliare şi tipul datelor de piaţă. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacţiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

Grila datelor de piaţă, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietăţii subiect şi a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe.

Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparţiei directe se prezinta in Grila datelor de piata.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri.

Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc" a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piață.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine

astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piață prin metoda comparației directe a rezultat următoarea valoare de piață a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 350	132598	132598 UAT Ploiesti	52.800 €	260.072 lei	**52.800 €**	**260.072 lei**
		TOTAL			**52.800 €**	**260.072 lei**	**52.800 €**	**260.072 lei**
		Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023			*4,9256 lei*			

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente și suficiente.

Rezultatele privind valoarea obținuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanță cu cea mai bună utilizare a proprietății.

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparația vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea şi precizia influențează calitatea şi relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietății imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 350	132598	132598 UAT Ploiesti	52.800 €	260.072 lei	**52.800 €**	**260.072 lei**
		TOTAL			**52.800 €**	**260.072 lei**	**52.800 €**	**260.072 lei**
		Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023			*4,9256 lei*			

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

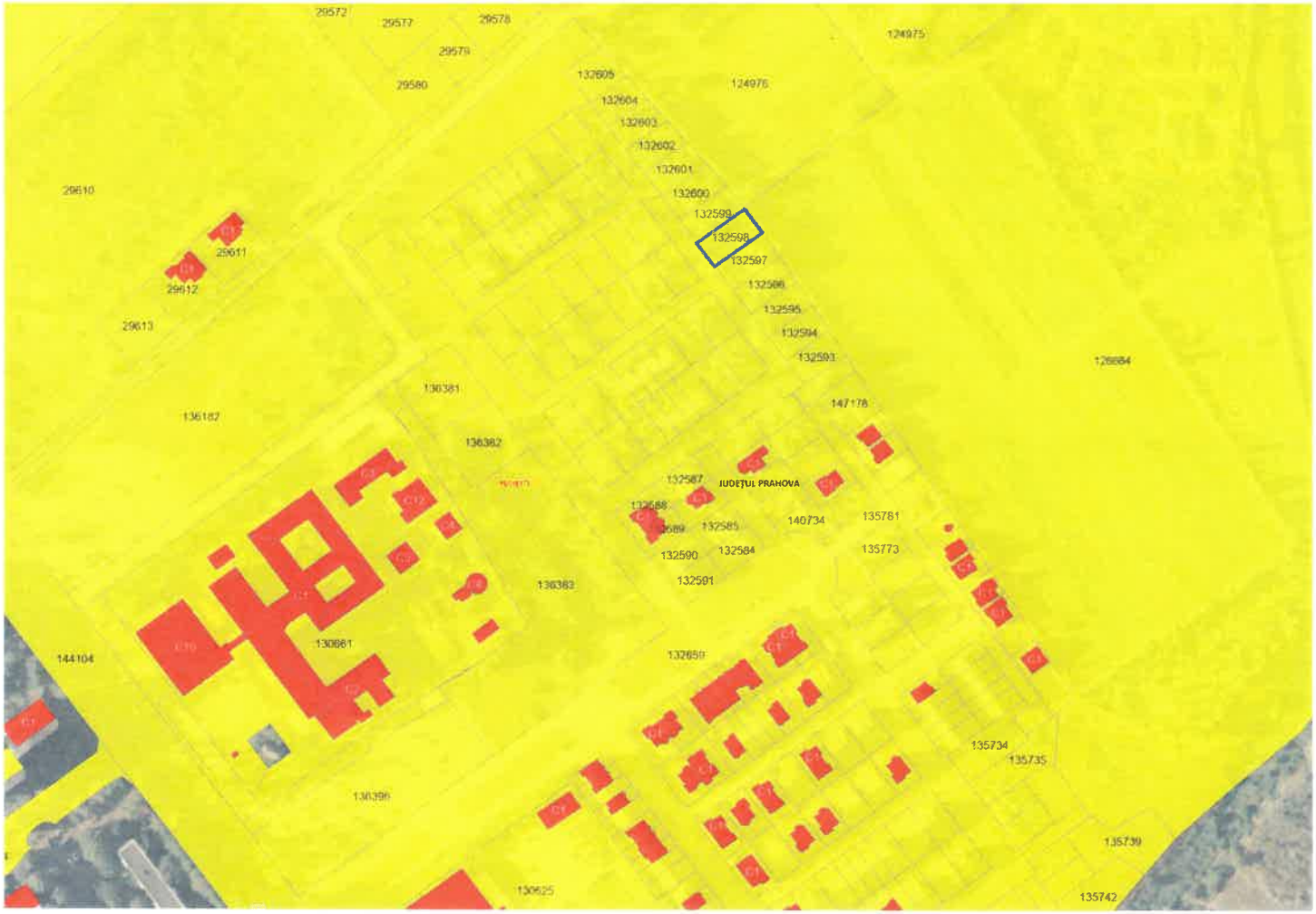
8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietăţii
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren				Constructii			TOTAL			
								Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Ac sol	Au	Adc	Teren	Ac sol	Au	Adc
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 350	132598	132598 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Da, 15 ml la strada pamant	Dreptunghiulara	440	n/a	n/a	440	n/a	n/a	n/a	**440**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
							TOTAL	**440**	**n/a**	**n/a**	**440**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**440**	**n/a**	**n/a**	**n/a**



Sursa: Geoportal ANCPI

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, liber de constructii, suprafata 440 mp, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 350, zona periferica nord, in incinta ansamblului rezidential EDEN. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa in vecinatate. Infrastructura rutiera: strada secundara pamant - Str. Roma neasfaltata.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 352 mp, front stradal cca 20 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata - amplasat in rond. Terenul se afla in Mun. Ploiesti, pe Str. Gageni, in incinta ansamblului EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 50.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: X8O803005*	TTeren intravilan, curti-constructii, suprafata 320 mp, front stradal 23 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, dispune de proiect casa. Terenul se afla in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti, Spitalul Judetean de Urgenta, in zona ansamblul EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 42.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: BLITZ 102901TV*	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 875 mp, front stradal 29,73 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma regulata. Terenul se afla pe raza UAT Blejoi, Sat Ploiestiori, Cartier Albert Ploiesti, pe Str. Turcoazului, strada secundara neasfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 109.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: 7143429*
	Suprafata (mp)	440	352	320	875
	Incadrare PUG/PUZ	L - locuinte	L - locuinte	n/a	n/a
	CUT max:	1,1	1,1	n/a	n/a
	POT max:	50%	50%	n/a	n/a
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	120,00 €	142,05 €	131,25 €	124,57 €
	Pret Euro		50.000 €	42.000 €	109.000 €
	Link:		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014	https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYk8.html
	Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	Data ofertei		Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Pret de vanzare (Euro / mp)		142 €	131 €	125 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Ajustare in %		-2%	-1%	-4%
	Ajustare in €		-2 €	-1 €	-5 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
1	**Drept de proprietate**	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
2	**Restrictii legale**	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
3	**Conditii de finantare**	De piata	De piata	De piata	De piata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
4	**Conditii de vanzare**	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
5	**Chelt. necesare imediat dupa cumparare**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
6	**Conditii ale pietei**	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
7	**Localizare**	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 350	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud.Prahova, Loc.Ploieștiori, Str. Turcoazului, Cartier Albert
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

E-mail: office@evaluareimob.ro

8	**Drum de acces**	Da | strada pamant	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
9	**Topografie**	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
10	**Zona inundabila**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
11	**Suprafata (mp)**	440,00	352	320	875
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
12	**Forma**	Dreptunghiulara	Forma neregulata	Forma regulata	Dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
13	**Deschidere (ml)**	Da | 15 ml strada secundara	Da | deschidere cca 20 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 23 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 29,73 ml la strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
14	**Utilitati**	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
15	**Zonare | Utilizare**	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
16	**Alti factori**	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro/mp)	**120 €**	140 €	130 €	120 €

	Euro	Lei
Valoare de piata unitara (Euro/mp)	**120 €**	**591,07 lei**
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 132598, inscris in CF Nr. 132598 UAT Ploiesti (Euro)	**52.800,00 €**	**260.072,00 lei**

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 3. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: *https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014*

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014

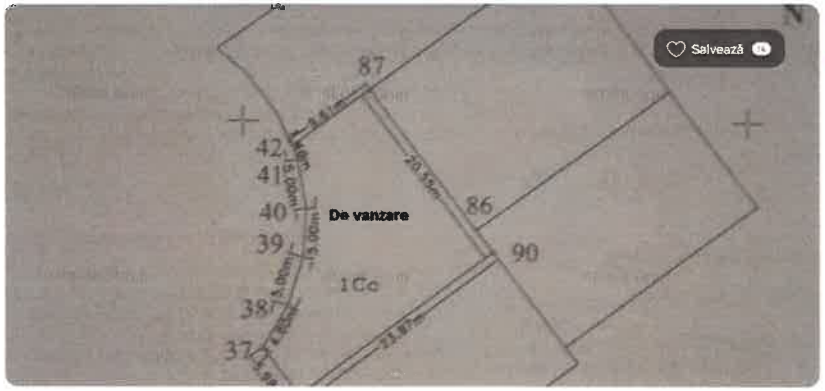
ro

Anunturi Imobiliare › Terenuri constructii de vanzare › Terenuri constructii de vanzare in Ploiesti › zona Nord › PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro Inapoi

PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

50.000 €

Ploiesti, zona Nord - Vezi harta



0720 595 545

0720 595 545 / 0344 814 660 (Tar

Robert O

REDER GRUP

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Email Copiere

Ascunde anunt Raportează anunt

Descriere

PLOIESTI zona Residentiala Nord, teren intravilan pentru constructie casa in suprafata de 352 mp cu deschidere foarte mare la strada. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si are o amplasare foarte buna intr-o zona linistita, apropiere de strada principala cu mijloc de transport. Toate actele la zi.

Pret vanzare 50000 euro

Specificații

ID Anunt: X8O803005 Actualizat in 26.04.2023

Suprafata teren:	352 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	2

Comparabila 2 Link: *https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv*

blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv

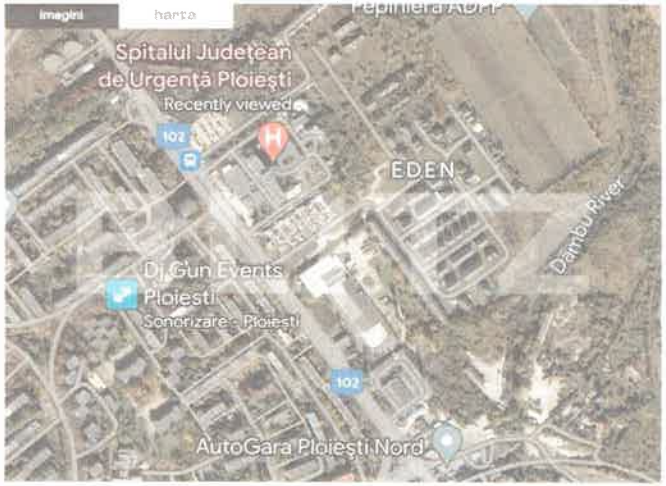
BLITZ VÂNZĂRI ↓ ÎNCHIRIERI ↓ PROIECTE INVESTIȚIONALE ↓ DESPRE BLITZ ↓ NOUTĂȚI IMOBILIARE ADAUGĂ PROPRIETATE

• Terenuri de vanzare • Terenuri de vanzare Nord -Spitalul Judetean

Teren intravilan, 320mp, zona Nord

ID: BLITZ 102901TV
Actualizat: 28042023
Zona: Nord -Spitalul Judetean
Pret/mp: 131 €
Rata lunara: 245,48 €
Calculator credit

42.000 €
Preț/mp: 131 €
TRIMITE OFERTA DE PREȚ



Raluca Ionescu
Sales Office Manager
+40 344 233 777
office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent

Te interesează oferta? Programează o vizionare!

Nume și prenume *
Telefon *
Email *
Doresc să fiu contactat în legătura cu oferta BLITZ 102901TV din Ploiesti, zona Nord -Spitalul Judetean
Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal
SOLICITĂ VIZIONARE

Descarcă PDF Revizuiește Anunță-mă când apare ceva similar
Distribuie oferta

Caracteristici

Suprafață: 320 mp
Front: 15-30 ml mp
Utilități: Apa, Gaz, Curent, Canalizare
Destinație: Casă Duplex
Acte/Avize: Carte funciara, Certificat urbanism
Alte criterii: Teren plat

Descriere Ofertă

Blitz ofera spre achizitionare teren intravilan, in zona de nord, foarte aproape de mijloace de transport in comun. Dispune de toate utilitatile si de proiect constructie casa. Terenul are o suprafata de 320 mp cu o deschidere de 23 ml

Comparabila 3 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html*

storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html

storia | Для України | Anunturi | Ansambluri rezidentiale | Companii | Blog | Creditare | Carticica de biniste | Contul meu | Adauga

Zara Serv | Zara Imobiliare

← Inapoi la listă | Terenuri de vânzare > Prahova > Blejoi > Blejoi > Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Zara Imobiliare
Agenție
0733 970 427

+40 | Numar de telefon

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

0 / 2000

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

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Blejoi, Blejoi, Prahova

109 000 €
125 €/m²

Propune un pret

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata:	Avans:	Perioada imprumutului:	
3.207 RON /luna	80.933 RON (15%)	30 ani	Foloseste calculatorul de credite

KIWI FINANCE
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 453985 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 luni

2989.95 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Prezentare generală

Suprafață	875 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren suprafata 875 mp ,deschidere de 29.73 ml in Ploiesti Cartier Albert .

Zona este recomandata pentru constructii rezidentiale individuale sau de tip duplex, cu regim de inaltime de P+2 etaje.

Pretul de vanzare este de 125 euro/mp.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta localizare subiect si comparabile

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 350	132598	132598 UAT Ploiesti	52.800 €	260.072 lei	**52.800 €**	**260.072 lei**
		TOTAL			**52.800 €**	**260.072 lei**	**52.800 €**	**260.072 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.09.2022	132598	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114814/07.09.2022	-
2	Decembrie 2010	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500, Anexa la CU	Ing. Dumitru Lidia Mihaela	Ref: Decembrie 2010	-
3	01.10.2003	n/a	Hotararea Consiliului Local	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 255/01.10.2003	-
4	10.11.2022	132598	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1124/10.11.2022	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 6: Fotografii









Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

ANCPI

Nr. cerere	114814
Ziua	07
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118851739

8-09-2022

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 132598 Ploieşti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploieşti, Str Gageni, Nr. 98 A, Jud. Prahova, T 65, lot 350

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	132598	440	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
72194 / 27/11/2012		
Act Notarial nr. 3134, din 26/11/2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN (act aditional aut.sub nr. 3159/28.11.2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN, act administrativ nr. 763/12.12.2012 emis de SC TRIUMF CONSTRUCT SA);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 132598 a imobilului cu numarul cadastral 132598/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 11326 (identificator electronic 126599) inscris in cartea funciara 9622(e:9622) (identificator electronic 126599);	A1
Hotarare nr. 255/2003 emis de Consiliul local Ploiesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 5855 din 08/03/2006;	
Cerere nr. 74996, din 29/12/2010 emis de OCPI PRAHOVA;		
B3	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca imobilul este situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98A, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 74996 din 29/12/2010;	
Adresa nr. 300036, din 06/01/2011 emis de Primaria Ploiesti (declaratie autentica nr.49/13.01.2011 emis de NP MINEA O.;);		
B4	se noteaza faptul ca terenul are categoria de folosinta arabil , conform adresei nr.300036/06.01.2011 emisa de Primaria Ploiesti, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 1609 din 14/01/2011;	
Cerere nr. 3239, din 24/01/2011 emis de OCPI Prahova;		
B5	se indreapta din oficiu eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 1609/2011 si in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata de teren ce are categoria de folosinta arabil este de 87402,39 mp, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 3239 din 24/01/2011;	
Act Administrativ nr. 1051, din 17/03/2011 emis de DIRECTIA PT.AGRICULTURA PRAHOVA;		
B6	se noteaza decizia nr.1051/17.03.2011 emisa de Directia pt. Agricultura Prahova,prin care terenul in suprafata de 87402,39 mp are categoria de folosinta curti constructii	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 16716 din 29/03/2011;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
72194 / 27/11/2012	
Act nr. 1112, din 23/01/2006 emis de Consiliul Local Ploiesti (act aditional nr.11940/28.06.2007 emis de	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr.006236/25.03.2009 emis de Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr. 008288/07.05.2010 emis de Consiliul Local PLoiesti;);		
C1	se noteaza contractul de asociere nr. 01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC TRIUMF CONSTRUCT SRL	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 47932 din 23/08/2010;	

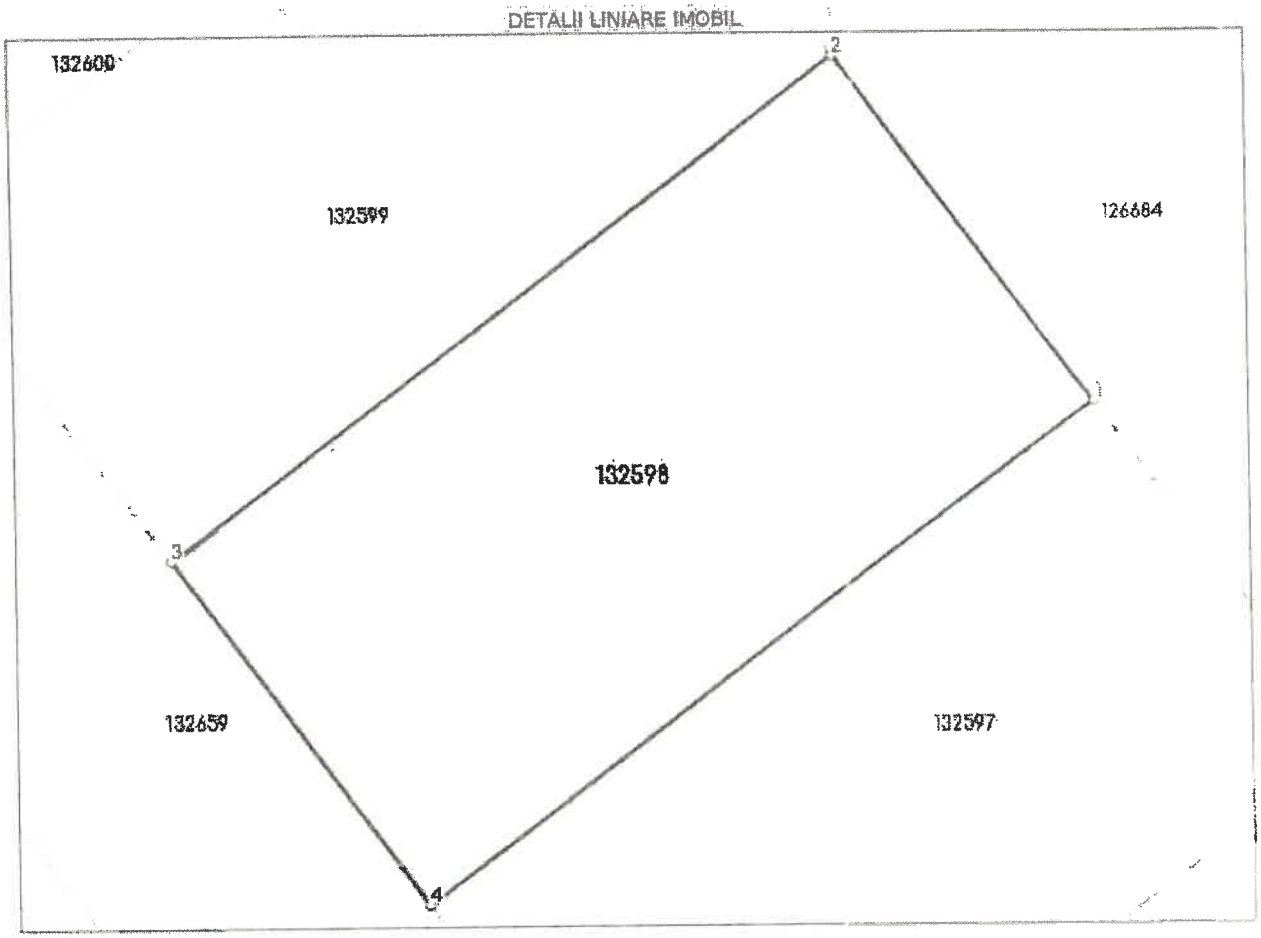
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
132598	440	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
350	curti construcţii	DA	440	-	-	-	LOT 350

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	15.001
2	3	29.332
3	4	15.001
4	1	29.29

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/09/2022, 12:09

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 308507 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1124 **Din:** 10-11-2022

In scopul:
SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN-STRADA GAGENI NR. 98A, JUDETUL PRAHOVA, T 65, LOT 350

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308507 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T65. LOT 350. nr. cad. 132598,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. nr. 27 / 30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132598 (teren cu suprafata de 440 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114814 / 07.09.2022.
Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L..

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li;
- suprafata teren 440 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.
Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).
Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+2;
Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din

cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).
Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.
Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.
Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.
Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.
Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60 m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.
Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
-Izolate sau/si cuplate - z1: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+2;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:
OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NUMARUL CADASTRAL 132598

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMÂNIA MUNICIPIUL PLOIEȘTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RADUNĂ
4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU
4.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Scutire de taxe in conformitate cu Art. 476 din Codul Fiscal.

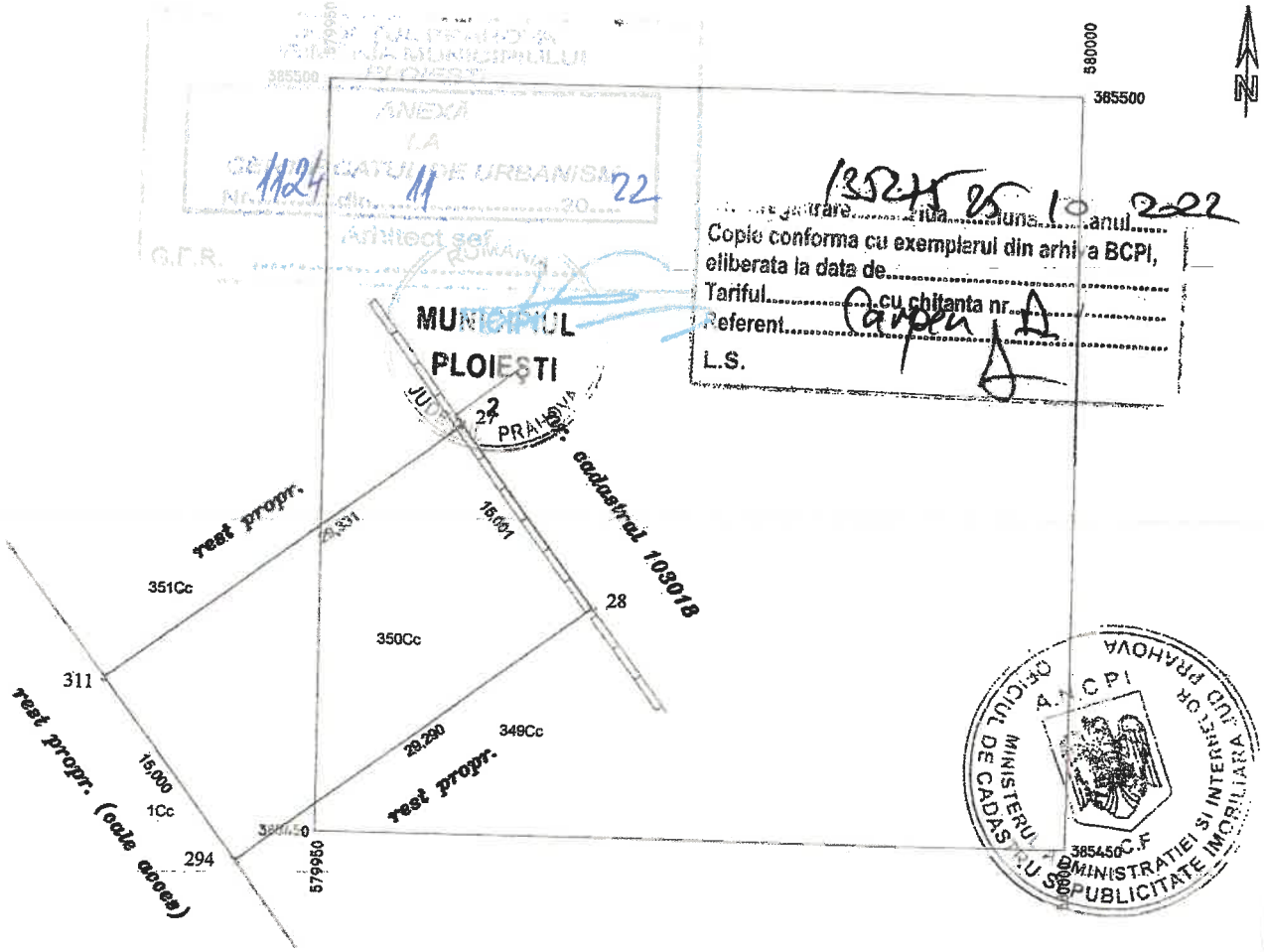
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de _____

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

106

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132 598	440	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



anexa nr. 11
la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
350	Cc	440		
	TOTAL	440		

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
28	579968,239	385465,357
294	579944,719	385447,901
311	579935,779	385459,946
27	579959,532	385477,427
28	579968,239	385465,357

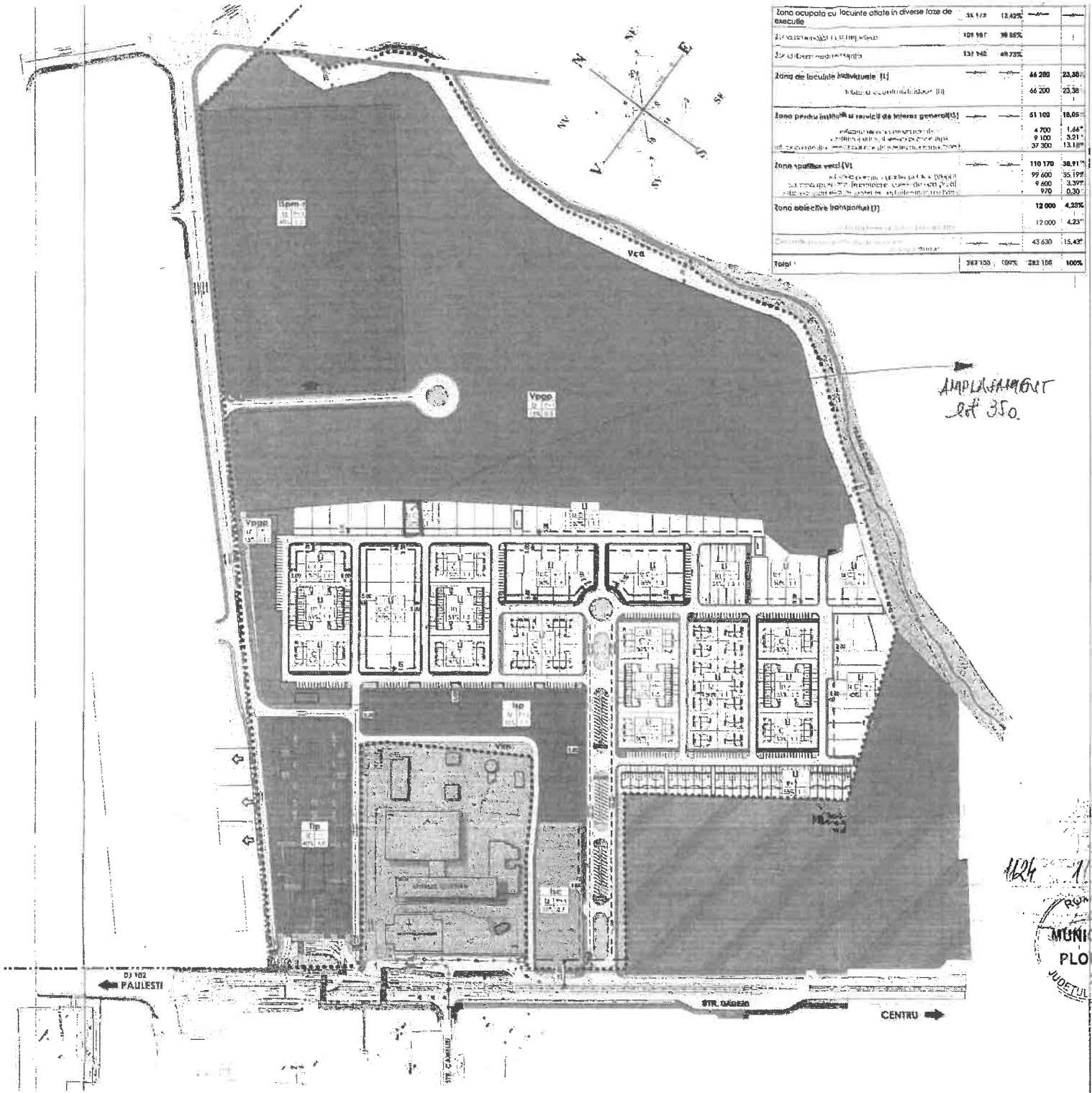
Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 0006

Data : 12.2010

Se confirma suprafata
introducerea imobilului

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
TUDOR AMALIA CLAUDIA



Zona ocupata cu locuinte aflate in diverse faze de executie	35 172	12,42%	—	—
[illegible]	109 981	38,85%		
[illegible]	137 942	48,73%		
Zona de locuinte individuale (L)	—	—	66 200	23,38
[illegible] (Li)			66 200	23,38
Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)	—	—	51 100	18,05
[illegible]			4 700	1,66
[illegible]			9 100	3,21
[illegible]			37 300	13,18
Zona spatiilor verzi (V)	—	—	110 170	38,91
[illegible]			99 600	35,19
[illegible]			9 600	3,39
[illegible]			970	0,30
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4,23%
[illegible]			12 000	4,23
[illegible]	—	—	43 630	15,43
Total	283 153	100%	283 100	100%

PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL: PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

5

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- Subzona servicii comerciale **(Isc)**
- Subzona institutii si servicii publice **(Isp)**
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal **(Ispm-r)**(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcuri si gradini publice **(Vpgp)**
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere **(Vr)**
- Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa **(Vca)**/institutii medicale**(Vim)**

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal auto si parcaje**(Tlp)**

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- **Retragere minima obligatorie a** constructiilor **fata de axul strazii Gageni-25m** (rezerva teren pentru sistematizarea strazi Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
- **Retragere minima obligatorie a** constructiilor **fata de aliniament** (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere **obligatoriu** al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Regim de construire: In=insirat, Iz=izolat, C=cuplat

	Li		Zona/subzona functionala
Iz,C	P+1+M		Regim maxim de inaltime
POT	50%	1,1	CUT

1124 / 11 / 22

ROMANIA MUNICIPIUL PLOIEŞTI JUDEŢUL PRAHOVA

DIRECTOR: **CONSTANTIN DONALD NICOLAE**

VERIFICAT / VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L.
C.U.I. 27449967 J29/1212/01.10.2012 RO27449967
Ploiesti Str Nifon nr22, tel.0244-44012 0244-44013 fax 0244-510283 cod postal

BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

PROIECT NR. 66 / 2013

ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	SCARA:	TITLU PROIECT:
SEF PROIECT	urb. Vladimir Cazan		1:2 000	MODIFICARE PUZ - RECONFIGURARE SI REGRUPAREA FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

FAZA: PUZ

HOTARAREA Nr. 255

privind trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte 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 Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune spre aprobare trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte si dotari aferente;

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;

avand in vedere Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova;

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

HOTARASTE:

Art. 1 Aproba trecerea terenului in suprafata de 121.000 mp situat in Ploiesti, pe str. Gageni, intre Spitalul Judetean si S.C. *Vinalcool* S.A. din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul este identificat in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, si are destinatia *constructii locuinte cu credit ipotecar*.

Art. 2 Stabileste ca Directia Generala de Dezvoltare Urbana sa intocmeasca caietul de sarcini cu modalitatea de atribuire a terenului potrivit destinatiei stabilite la articolul 1.

Art. 3 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. 4 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 01.10.2003

Presedinte de sedinta,
Gheorghe Moraru

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa nr. 1.7 la HCL nr.....//.....

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 132599, înscris în Cartea Funciară Nr. 132599 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132599, înscris în Cartea Funciară Nr. 132599 UAT Ploiești, in suprafata de 440 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 351, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9256 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 52.800 euro echivalent 260.072 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	405/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

Olga Olaru

Semnat digital de Olga Olaru
Data: 2023.05.17 15:46:43 +03'00'

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: **Client:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alti utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132599, înscris în Cartea Funciară Nr. 132599 UAT Ploiești, in suprafata de 440 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 351.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmânat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132599, înscris în Cartea Funciară Nr. 132599 UAT Ploiești, in suprafata de 440 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 351.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Natională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 351	132599	132599 UAT Ploiesti	52.800 €	260.072 lei	**52.800 €**	**260.072 lei**
		TOTAL			**52.800 €**	**260.072 lei**	**52.800 €**	**260.072 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Cuprins

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132599, înscris în Cartea Funciară Nr. 132599 UAT Ploieşti, in suprafata de 440 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 351.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potenţiale tranzacţii. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietăţii imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, s-au facut fotografii. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 351	132599	132599 UAT Ploiesti	52.800 €	260.072 lei	**52.800 €**	**260.072 lei**
		TOTAL			**52.800 €**	**260.072 lei**	**52.800 €**	**260.072 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordarii prin piata sunt

relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul si firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale şi sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEŞTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

Utilizatorii (destinatarii) desemnati ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEŞTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, şi nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părţilor în cazul în care un terț ar deține şi/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați şi nu poate fi extinsă față de alti terți.

2.3. Identificarea proprietăţii imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132599, înscris în Cartea Funciară Nr. 132599 UAT Ploieşti, in suprafata de 440 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 351.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, şi respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condiţiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curent.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informaţii specifice proprietăţilor similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2023.

2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii, situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 351.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in apropiere. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta Ploiesti.

2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze şi ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

Principalele ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietăţii s-a realizat în baza actelor puse la dispoziţie de către client şi a faptelor constatate în urma inspecţiei vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinuta cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanţii pentru acurateţe.
- Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele şi materialul ilustrativ sunt puse la dispoziţie de către client şi informaţiile conţinute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informaţii legate de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigaţie referitoare la activităţile trecute şi prezente, atât pe proprietati, cât şi pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor analizate în aceste utilizări sau amplasamente şi deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu se stabileşte un angajament pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcţiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ.

Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un inscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii si elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existand de asemenea si rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referinţă ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor.

De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediţia 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);

- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);

- SEV 102 – Implementare (IVS 102);

- SEV 104 – Tipuri ale valorii;

- SEV 103 – Raportare (IVS 103);

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132599, înscris în Cartea Funciară Nr. 132599 UAT Ploiești, in suprafata de 440 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 351.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 351.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in vecinatate. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, Str. Gageni (DJ102). Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 440 mp, identificata cu nr. cad. 132599, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 132599 UAT Ploieşti, construibila, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vanzare teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este relativ activa.

4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, situat in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza in intervalul 124 – 142 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

Informatiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul cumparatorului. Este o piata a cumparatorului. In prezent piata imobiliara este in stagnare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediţia 2022, astfel:

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- *Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Conform Certificat de Urbanism, parcelarea terenului a fost realizata in cadrul PUZ – Ansamblul rezidential EDEN. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Este permisa legal utilizarea rezidentiala.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.

  Terenul evaluat prezinta forma regulata, acces din strada, utilitatile zonei fiind in vecinatatea proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieţei, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepţia vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferenţa dintre valoarea proiectului şi costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piaţă trebuie să fie cel puţin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor şi valoarea actualizată a costurilor).

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea rezidentiala este maxim productiva.

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piaţă, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalităţi de evaluare şi anume: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Abordarea prin piaţă ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacție / ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții / oferte ale unor proprietăți similare (numite comparabile) și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricții legale, condițiile pieței (data vânzării), condițiile de finanțare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafață teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilitățile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcției și alte elemente în funcție de proprietatea de evaluat.

Metoda comparației directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, în condițiile existenței informațiilor cu privire la tranzacții / oferte recente cu date sigure și care să indice tendințele pieței. Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informațiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum și la datele furnizate de o serie de agenții imobiliare și la informațiile existente în publicațiile de specialitate sau care dețin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparația directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparație. Se determină ajustările prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale prețurilor de tranzacționare în ceea ce privește: dreptul de proprietate transmis, restricțiile legale, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, dimensiuni ale construcției, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje și utilități.

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Datele colectate și analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piață a proprietății, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe.

Metoda comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.

Metoda comparației directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

Grila datelor de piață, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe.

Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparţiei directe se prezinta in Grila datelor de piata.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri.

Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc" a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietăţii imobiliare specializate, adică a proprietăţii imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piaţă.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietăţii imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietăţii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepţie este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietăţii imobiliare subiect, pentru a furniza aceeaşi utilitate unui participant de pe piaţă, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înţelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la preţurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcţiei evaluate, utilizând aceleaşi materiale şi tehnici, aceleaşi standarde şi normative de execuţie şi înglobând toate deficienţele funcţionale din supradimensionare etc. ale construcţiei subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine

astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piață prin metoda comparației directe a rezultat următoarea valoare de piață a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 351	132599	132599 UAT Ploiesti	52.800 €	260.072 lei	**52.800 €**	**260.072 lei**
		TOTAL			**52.800 €**	**260.072 lei**	**52.800 €**	**260.072 lei**
	Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023				*4,9256 lei*			

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente şi suficiente.

Rezultatele privind valoarea obținuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanță cu cea mai bună utilizare a proprietății.

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparația vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea şi precizia influențează calitatea şi relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietății imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 351	132599	132599 UAT Ploiesti	52.800 €	260.072 lei	**52.800 €**	**260.072 lei**
		TOTAL			**52.800 €**	**260.072 lei**	**52.800 €**	**260.072 lei**
		Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023			*4,9256 lei*			

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietăţii
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren				Constructii			TOTAL			
								Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Ac sol	Au	Adc	Teren	Ac sol	Au	Adc
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 351	132599	132599 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Da, 15 ml la strada pamant	Dreptunghiulara	440	n/a	n/a	440	n/a	n/a	n/a	**440**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
							TOTAL	**440**	**n/a**	**n/a**	**440**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**440**	**n/a**	**n/a**	**n/a**

Sursa: Geoportal ANCPI

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, liber de constructii, suprafata 440 mp, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 351, zona periferica nord, in incinta ansamblului rezidential EDEN. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa in vecinatate. Infrastructura rutiera: strada secundara pamant - Str. Roma neasfaltata.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 352 mp, front stradal cca 20 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata - amplasat in rond. Terenul se afla in Mun. Ploiesti, pe Str. Gageni, in incinta ansamblului EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 50.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: X8O803005*	TTeren intravilan, curti-constructii, suprafata 320 mp, front stradal 23 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, dispune de proiect casa. Terenul se afla in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti, Spitalul Judetean de Urgenta, in zona ansamblul EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 42.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: BLITZ 102901TV*	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 875 mp, front stradal 29,73 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma regulata. Terenul se afla pe raza UAT Blejoi, Sat Ploiestiori, Cartier Albert Ploiesti, pe Str. Turcoazului, strada secundara neasfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 109.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: 7143429*
	Suprafata (mp)	440	352	320	875
	Incadrare PUG/PUZ	L - locuinte	L - locuinte	n/a	n/a
	CUT max:	1,1	1,1	n/a	n/a
	POT max:	50%	50%	n/a	n/a
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	120,00 €	142,05 €	131,25 €	124,57 €
	Pret Euro		50.000 €	42.000 €	109.000 €
	Link:		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014	https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html
	Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	Data ofertei		Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Pret de vanzare (Euro / mp)		142 €	131 €	125 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Ajustare in %		-2%	-1%	-4%
	Ajustare in €		-2 €	-1 €	-5 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
1	**Drept de proprietate**	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
2	**Restrictii legale**	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
3	**Conditii de finantare**	De piata	De piata	De piata	De piata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
4	**Conditii de vanzare**	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
5	**Chelt. necesare imediat dupa cumparare**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
6	**Conditii ale pietei**	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
7	**Localizare**	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 351	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud.Prahova, Loc.Ploieștiori, Str. Turcoazului, Cartier Albert
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

E-mail: office@evaluareimob.ro

8	**Drum de acces**	Da | strada pamant	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
9	**Topografie**	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
10	**Zona inundabila**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
11	**Suprafata (mp)**	440,00	352	320	875
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
12	**Forma**	Dreptunghiulara	Forma neregulata	Forma regulata	Dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
13	**Deschidere (ml)**	Da | 15 ml strada secundara	Da | deschidere cca 20 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 23 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 29,73 ml la strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
14	**Utilitati**	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
15	**Zonare | Utilizare**	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
16	**Alti factori**	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro/mp)	**120 €**	140 €	130 €	120 €

	Euro	Lei
Valoare de piata unitara (Euro/mp)	**120 €**	**591,07 lei**
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 132599, inscris in CF Nr. 132599 UAT Ploiesti (Euro)	**52.800,00 €**	**260.072,00 lei**

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 3. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: *https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014*

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014

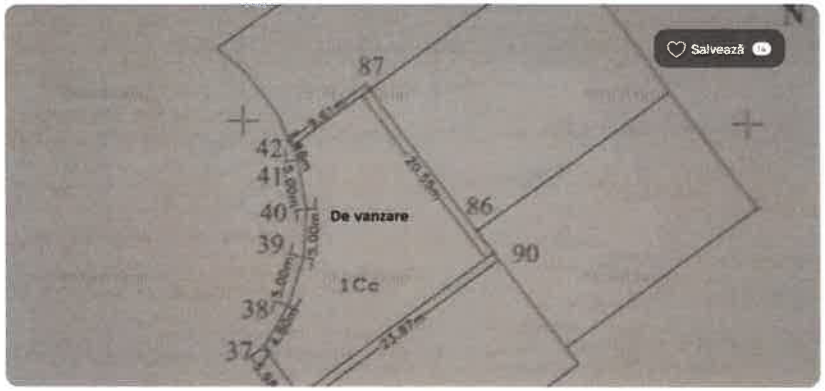
ro

Anunturi imobiliare › Terenuri constructii de vanzare › Terenuri constructii de vanzare in Ploiesti › zona Nord › PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

50.000 €

Ploiesti, zona Nord - Vezi harta



0720 595 545

Robert O
REDER GRUP

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Email

Ascunde anunt Raportează anunt

Descriere

PLOIESTI zona Rezidentiala Nord, teren intravilan pentru constructie casa in suprafata de 352 mp cu deschidere foarte mare la strada. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si are o amplasare foarte buna in zona locuita, aproape de strada principala cu mijloc de transport. Toate actele la zi.
Pret vanzare 50000 euro.

Specificații

ID Anunț: X8O803005 Actualizat la 24.04.2025

Suprafață teren:	352 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	2

Comparabila 2 Link: *https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv*

blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv

BLITZ VANZARI ↓ INCHIRIERI ↓ PROIECTE INVESTITIONALE ↓ DESPRE BLITZ ↓ NOUTATI IMOBILIARE ADAUGA PROPRIETATE

• Terenuri de vanzare • Terenuri de vanzare Nord -Spitalul Judetean

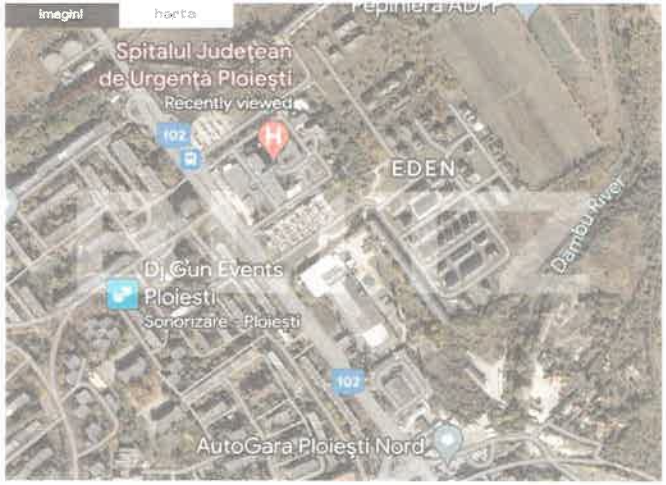
Teren intravilan, 320mp, zona Nord

ID: BLITZ 102901TV
Actualizat: 26.04.2023 **Zona:** Nord -Spitalul Judetean **Pret/mp:** 131 € **Rata lunara:** 245,48 € Calculator credit

42.000 €
Pret/mp: 131 €

TRIMITE OFERTA DE PRET

Imagini harta



Raluca Ionescu
Sales Office Manager
+40 344 233 777
office@blitz.ro

Acest anunt este verificat de catre agent

Te interesează oferta? Programează o vizionare!

Nume si prenume *
Telefon *
Email *
Doresc sa fiu contactat in legatura cu oferta BLITZ 102901TV din Ploiesti, zona Nord -Spitalul Judetean

Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITA VIZIONARE

Descarca PDF Salveaza Anunta-ma cand scade pretul

Distribuie oferta

Caracteristici

Suprafata: 320 mp
Front: 15-30 ml mp
Utilitati: Apa, Gaz, Curent, Canalizare
Destinatie: Casa, Duplex
Acte/Avize: Carte funciara, Certificat urbanism
Alte criterii: Teren plat

Descriere Oferta

Blitz ofera spre achizitionare teren intravilan, in zona de nord, foarte aproape de mijloace de transport in comun. Dispune de toate utilitatile si de proiect constructie casa. Terenul are o suprafata de 320 mp cu o deschidere de 23 ml.

Comparabila 3 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html*

storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html

storia | Для Украини | Anunturi | Ansambluri rezidentiale | Companii | Blog | Creditare | Carticica de biniste | Contul meu | Adauga a

Zara Imobiliare

← Inapoi la listă | Terenuri de vânzare > Prahova > Blejoi > Blejoi > Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Zara Imobiliare
Agenție
0733 970 427

+40

Alege motivul pentru contact*

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

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

109 000 €
125 €/m²

Propune un pret

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata: 3.207 RON /luna
Avans: 80.933 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani
Foloseste calculatorul de credite

KIWI FINANCE
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 453985 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 luni

2989.95 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Prezentare generală

Suprafață	875 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren suprafata 875 mp ,deschidere de 29.73 ml in Ploiesti Cartier Albert .

Zona este recomandata, pentru constructii rezidentiale individuale sau de tip duplex, cu regim de inaltime de P+2 etaje.

Pretul de vanzare este de 125 euro/mp.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta localizare subiect si comparabile

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 351	132599	132599 UAT Ploiesti	52.800 €	260.072 lei	**52.800 €**	**260.072 lei**
TOTAL					**52.800 €**	**260.072 lei**	**52.800 €**	**260.072 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.09.2022	132599	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114830/07.09.2022	-
2	Decembrie 2010	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500, Anexa la CU	Ing. Dumitru Lidia Mihaela	Ref: Decembrie 2010	-
3	01.10.2003	n/a	Hotararea Consiliului Local	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 255/01.10.2003	-
4	10.11.2022	132599	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1126/10.11.2022	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 6: Fotografii









8 -09- 2022

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

ANCPI

Nr. cerere	114830
Ziua	07
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118852274

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 132599 Ploieşti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Gageni, Nr. 98 A, Jud. Prahova, T 65, lot 351

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	132599	440	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
72194 / 27/11/2012		
Act Notarial nr. 3134, din 26/11/2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN (act aditional aut.sub nr. 3159/28.11.2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN, act administrativ nr. 763/12.12.2012 emis de SC TRIUMF CONSTRUCT SA);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 132599 a imobilului cu numarul cadastral 132599/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 11326 (identificator electronic 126599) inscris in cartea funciara 9622(e:9622) (identificator electronic 126599);	A1
Hotarare nr. 255/2003 emis de Consiliul local Ploiesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 5855 din 08/03/2006;	
Cerere nr. 74996, din 29/12/2010 emis de OCPI PRAHOVA;		
B3	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca imobilul este situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98A, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 74996 din 29/12/2010;	
Adresa nr. 300036, din 06/01/2011 emis de Primaria Ploiesti (declaratie autentica nr.49/13.01.2011 emis de NP MINEA O.:);		
B4	se noteaza faptul ca terenul are categoria de folosinta arabil , conform adresei nr.300036/06.01.2011 emisa de Primaria Ploiesti, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 1609 din 14/01/2011;	
Cerere nr. 3239, din 24/01/2011 emis de OCPI Prahova;		
B5	se indreapta din oficiu eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 1609/2011 si in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata de teren ce are categoria de folosinta arabil este de 87402,39 mp, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 3239 din 24/01/2011;	
Act Administrativ nr. 1051, din 17/03/2011 emis de DIRECTIA PT.AGRICULTURA PRAHOVA;		
B6	se noteaza decizia nr.1051/17.03.2011 emisa de Directia pt. Agricultura Prahova,prin care terenul in suprafata de 87402,39 mp are categoria de folosinta curti constructii	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 16716 din 29/03/2011;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
72194 / 27/11/2012	
Act nr. 1112, din 23/01/2006 emis de Consiliul Local Ploiesti (act aditional nr.11940/28.06.2007 emis de	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr.006236/25.03.2009 emis de Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr. 008288/07.05.2010 emis de Consiliul Local PLoiesti;);		
C1	se noteaza contractul de asociere nr. 01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC TRIUMF CONSTRUCT SRL	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 47932 din 23/08/2010;	

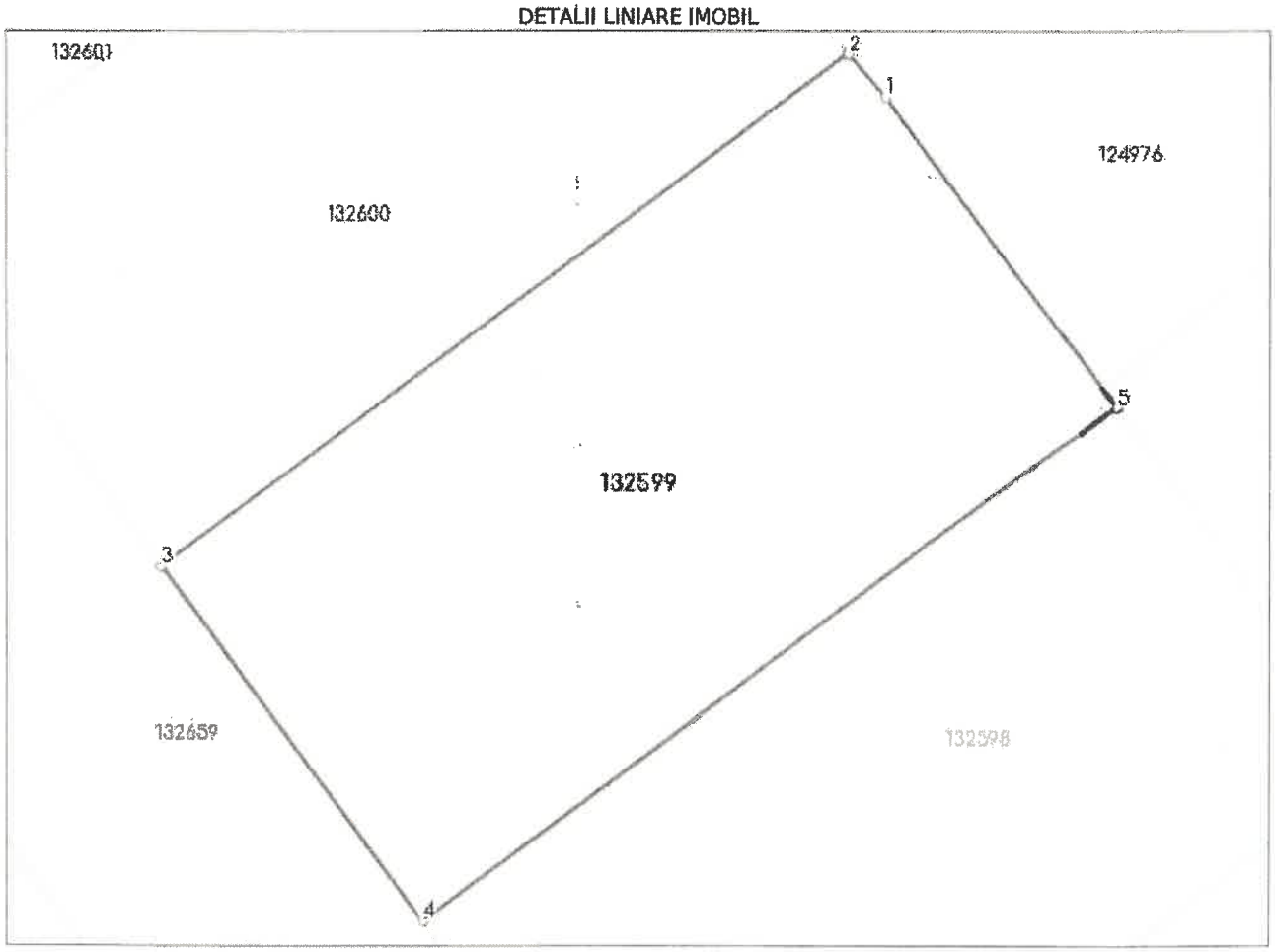
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
132599	440	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
351	curti constructii	DA	440	-	-	-	LOT 351

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (**) (m)
1	2	1.916
2	3	29.204
3	4	15.0
4	5	29.332
5	1	13.09

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

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

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/09/2022, 12:17

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308510 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1126 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN-STRADA GAGENI NR. 98A, JUDETUL PRAHOVA, T 65, LOT 351

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308510 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T65, LOT 351, nr. cad. 132599,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. nr. 27 / 30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132599 (teren cu suprafata de 440 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114830 / 07.09.2022.
Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L..

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii..
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li;
- suprafata teren 440 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.
Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).
Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
  - In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
  - In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+2;
Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din

cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).
Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.
Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.
Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.
Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.
Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60 m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.
Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z1: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+2;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NUMARUL CADASTRAL 132599

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDEŢUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ

4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

4.11.2022

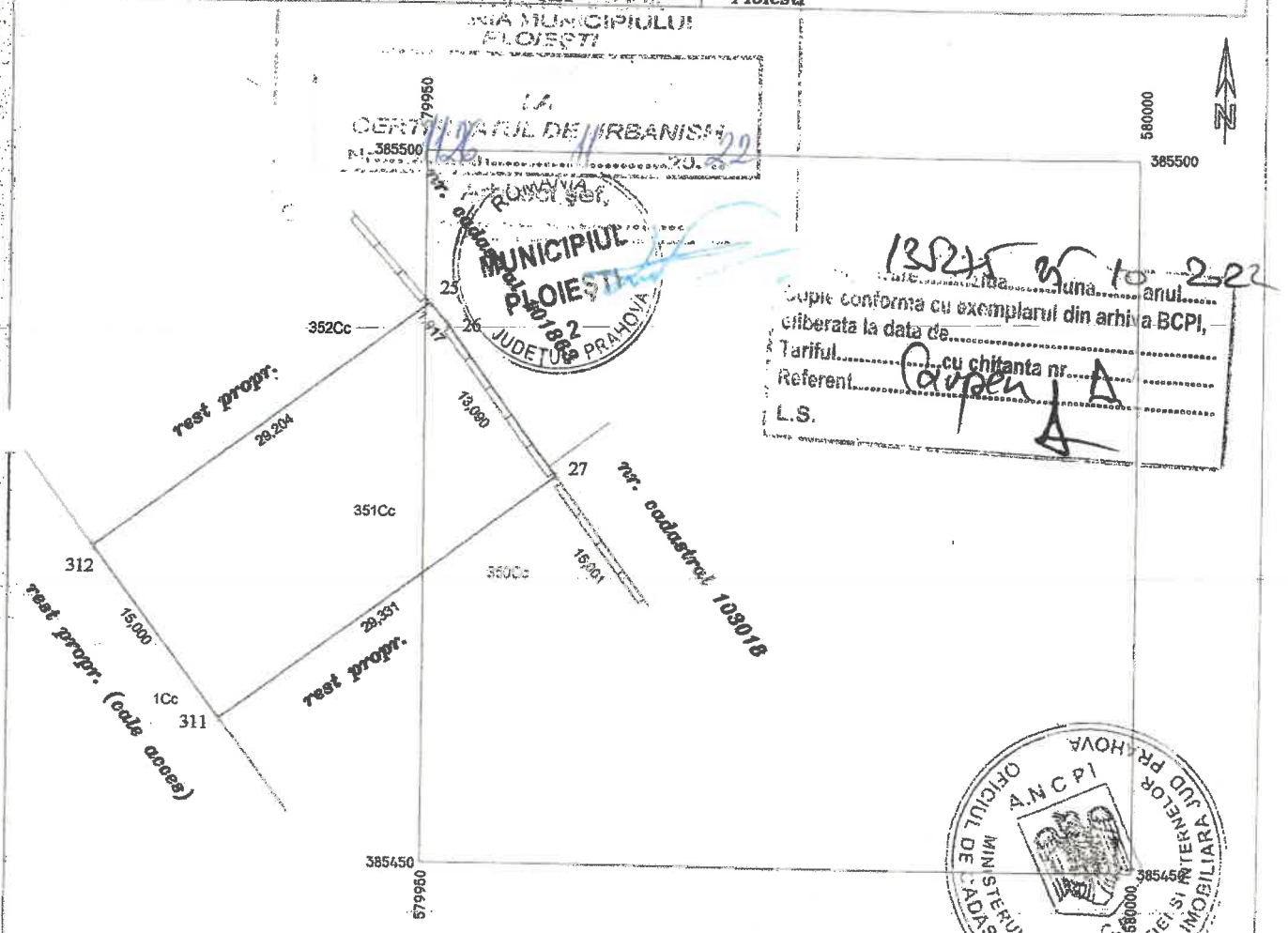
Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Scutire de taxe in conformitate cu Art. 476 din Codul Fiscal.

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

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132599	440	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 385500 din 20.12.2022

Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI,
eliberata la data de 13.01.2022
Tariful ..... cu chitanta nr. .....
Referent .....
L.S.

ANCPI OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA PRAHOVA
MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR
anexa nr. 11 la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
351	Cc	440		
	TOTAL	440		

23847 / 17 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
27	579959,332	385477,427
311	579935,779	385459,946
312	579926,840	385471,992
25	579955,29[illegible]	385489,396
26	579[illegible]	385487,960
27	579[illegible]	385477,427

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

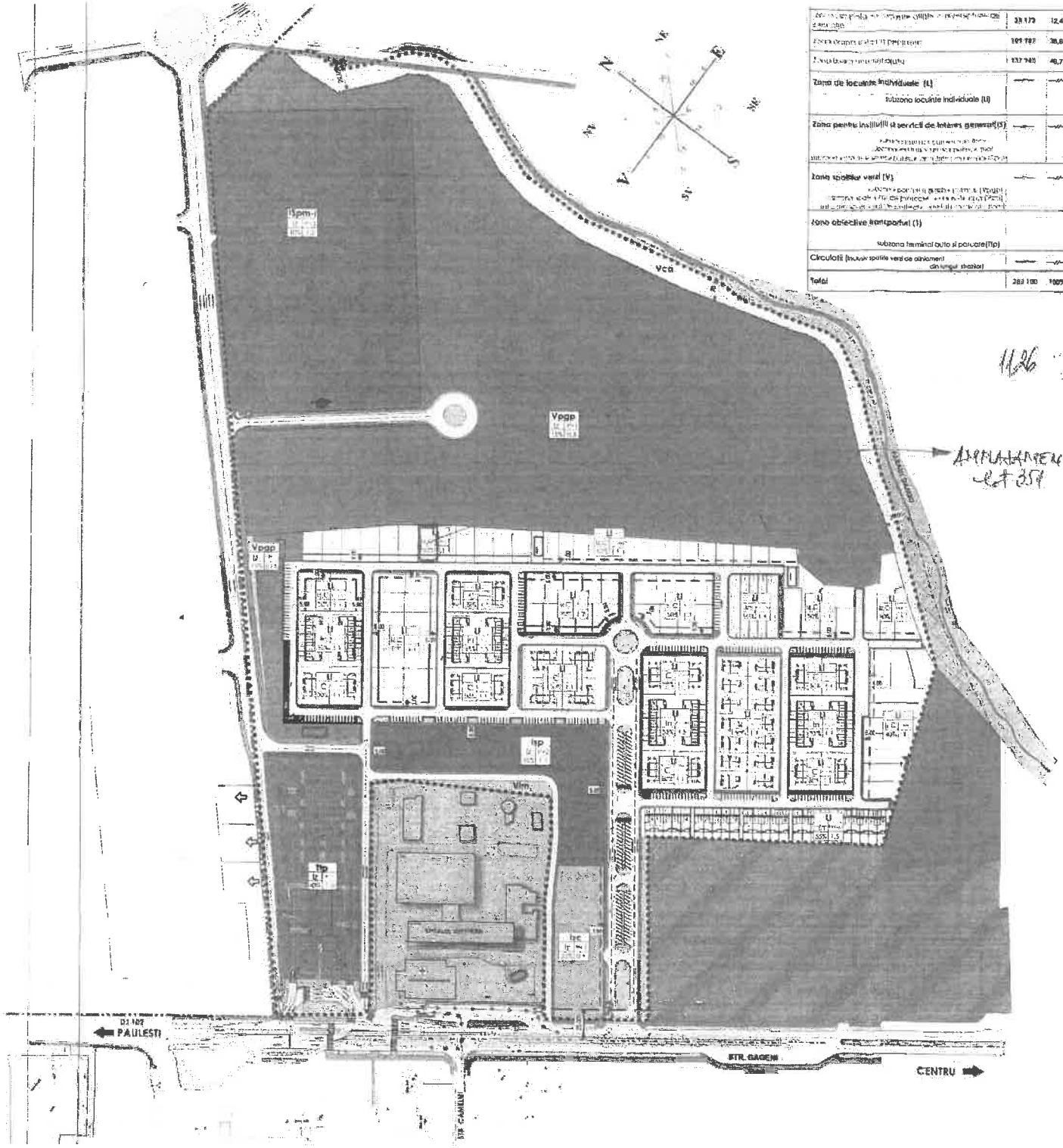
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 0095
Dumitru Lidia Mihaela

Data : 12.2010

Se confirma suprafata masurata si introducerea ...

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
OLOR AMALIA C...
SUBINGINER GR. ...

Suprafata totala masurata ... mp



[illegible]	33 173	12,42%	—	—
[illegible]	109 787	38,85%		
[illegible]	137 940	48,73%		
Zona de locuinte individuale (L)	—	—	66 200	23,38%
subzona locuinte individuale (LI)			66 200	23,38%
Zona pentru institutii si servicii de interes general(IS)	—	—	51 100	18,05%
[illegible]			4 700	1,66%
[illegible]			9 100	3,21%
[illegible]			37 300	13,18%
Zona spatiilor verzi (V)	—	—	110 170	38,91%
[illegible]			99 600	35,19%
[illegible]			9 600	3,39%
[illegible]			970	0,34%
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4,23%
subzona terminal auto si parcaje(Ttp)			12 000	4,23%
Circulatii (inclusiv spatiile verzi de aliniament din lungul strazilor)	—	—	43 630	15,43%
Total	283 100	100%	283 100	100%

11.26

MUNICIPIUL PLOIESTI JUDETUL PRAHOVA

PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

5

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)**(LI)**

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- Subzona servicii comerciale **(Isc)**
- Subzona institutii si servicii publice **(Isp)**
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal **(Ispm-r)**(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcuri si gradini publice **(Vpgp)**
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere **(Vr)**
- Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa **(Vca)**/institutii medicale**(Vlm)**

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal auto si parcaje**(Ttp)**

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul laturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Regim de constructie: In=insirui, Iz=izolat, C=cuplat

	LI	Zona/subzona functionala
Iz,C	P+1+M	Regim maxim de inaltime
POT 50%	CUT 1,1	

DIRECTOR: **CONSTANTIN DONALD NICOLAE**

VERIFICAT / VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L.
C.U.I. 27449967 J29/1212/01.10.2012 RO27449967
Ploiesti, Str Vidan nr.3C, tel.0244-542112, 525520, fax 0244-516333 cod postal

BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

PROIECT NR. 66/2013

ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	SCARA: 1:2 000	TITLU PROIECT: MODIFICARE PUZ - REZERVARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI	FAZA: PUZ
DIR. PROIECT					

HOTARAREA Nr. 255

privind trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte 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 Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune spre aprobare trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte si dotari aferente;

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;

avand in vedere Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova;

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

HOTARASTE:

Art. 1 Aproba trecerea terenului in suprafata de 121.000 mp situat in Ploiesti, pe str. Gageni, intre Spitalul Judetean si S.C. *Vinalcool* S.A. din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul este identificat in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, si are destinatia *constructii locuinte cu credit ipotecar*.

Art. 2 Stabileste ca Directia Generala de Dezvoltare Urbana sa intocmeasca caietul de sarcini cu modalitatea de atribuire a terenului potrivit destinatiei stabilite la articolul 1.

Art. 3 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. 4 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 01.10.2003

Presedinte de sedinta,
Gheorghe Moraru

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa nr. 18 la HCL nr...../.....

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 132600, înscris în Cartea Funciară Nr. 132600 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132600, înscris în Cartea Funciară Nr. 132600 UAT Ploiești, in suprafata de 428 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 352, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9256 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 51.360 euro echivalent 252.979 leilei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	406/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

Olga Olaru

Semnat digital de Olga Olaru
Data: 2023.05.17 16:24:32 +03'00'

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: **Client:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alti utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132600, înscris în Cartea Funciară Nr. 132600 UAT Ploiești, in suprafata de 428 mp, forma dreptunghiulara, deschidere cca 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 352.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori şi care este înmânat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132600, înscris în Cartea Funciară Nr. 132600 UAT Ploiești, in suprafata de 428 mp, forma dreptunghiulara, deschidere cca 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 352.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Natională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 352	132600	132600 UAT Ploiesti	51.360 €	252.979 lei	**51.360 €**	**252.979 lei**
		TOTAL			**51.360 €**	**252.979 lei**	**51.360 €**	**252.979 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Cuprins

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132600, înscris în Cartea Funciară Nr. 132600 UAT Ploiești, in suprafata de 428 mp, forma dreptunghiulara, deschidere cca 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 352.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piata, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piață a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociația Natională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieței din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; 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. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către Client, cât și date obtinute din piața de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecția proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, s-au facut fotografii. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obținută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 352	132600	132600 UAT Ploiesti	51.360 €	252.979 lei	**51.360 €**	**252.979 lei**
		TOTAL			**51.360 €**	**252.979 lei**	**51.360 €**	**252.979 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acurateţe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului privind valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistenţa informaţiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obţinute prin aplicarea abordarii prin piata sunt

relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul si firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale şi sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEŞTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

Utilizatorii (destinatarii) desemnati ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEŞTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alti terți.

2.3. Identificarea proprietăţii imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132600, înscris în Cartea Funciară Nr. 132600 UAT Ploiești, in suprafata de 428 mp, forma dreptunghiulara, deschidere cca 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 352.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, și respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condițiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curent.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informații specifice proprietăților similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2023.

2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii, situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 352.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in apropiere. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta Ploiesti.

2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile și documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze şi ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

Principalele ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietății s-a realizat în baza actelor puse la dispoziție de către client și a faptelor constatate în urma inspecției vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinuta cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanţii pentru acurateţe.
- Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele şi materialul ilustrativ sunt puse la dispoziţie de către client şi informaţiile conţinute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informaţii legate de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigaţie referitoare la activităţile trecute şi prezente, atât pe proprietati, cât şi pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor analizate în aceste utilizări sau amplasamente şi deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu se stabileşte un angajament pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcţiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ.

Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un inscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii si elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existand de asemenea si rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referinţă ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor.

De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediţia 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;

- SEV 103 – Raportare (IVS 103);

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132600, înscris în Cartea Funciară Nr. 132600 UAT Ploiești, in suprafata de 428 mp, forma dreptunghiulara, deschidere cca 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 352.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 352.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in vecinatate. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, Str. Gageni (DJ102). Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 428 mp, identificata cu nr. cad. 132600, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 132600 UAT Ploieşti, construibila, forma dreptunghiulara, deschidere cca 15 ml (14,997 ml) la strada neasfaltata.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vanzare teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este relativ activa.

4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, situat in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza in intervalul 124 – 142 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

Informatiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul cumparatorului. Este o piata a cumparatorului. In prezent piata imobiliara este in stagnare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediţia 2022, astfel:

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- *Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Conform Certificat de Urbanism, parcelarea terenului a fost realizata in cadrul PUZ – Ansamblul rezidential EDEN. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Este permisa legal utilizarea rezidentiala.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.

  Terenul evaluat prezinta forma regulata, acces din strada, utilitatile zonei fiind in vecinatatea proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieţei, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepţia vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferenţa dintre valoarea proiectului şi costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piaţă trebuie să fie cel puţin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor şi valoarea actualizată a costurilor).

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea rezidentiala este maxim productiva.

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piaţă, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalităţi de evaluare şi anume: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Abordarea prin piaţă ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacție / ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții / oferte ale unor proprietăți similare (numite comparabile) și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricții legale, condițiile pieței (data vânzării), condițiile de finanțare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafață teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilitățile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcției și alte elemente în funcție de proprietatea de evaluat.

Metoda comparației directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, în condițiile existenței informațiilor cu privire la tranzacții / oferte recente cu date sigure și care să indice tendințele pieței. Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informațiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum și la datele furnizate de o serie de agenții imobiliare și la informațiile existente în publicațiile de specialitate sau care dețin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparația directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparație. Se determină ajustările prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale prețurilor de tranzacționare în ceea ce privește: dreptul de proprietate transmis, restricțiile legale, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, dimensiuni ale construcției, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje și utilități.

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Datele colectate și analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piață a proprietății, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe.

Metoda comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.

Metoda comparației directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

Grila datelor de piață, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe.

Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparției directe se prezinta in Grila datelor de piata.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri.

Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc" a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piață.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine

astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piaţă prin metoda comparaţiei directe a rezultat următoarea valoare de piaţă a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 352	132600	132600 UAT Ploiesti	51.360 €	252.979 lei	**51.360 €**	**252.979 lei**
		TOTAL			**51.360 €**	**252.979 lei**	**51.360 €**	**252.979 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente şi suficiente.

Rezultatele privind valoarea obţinuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanţă cu cea mai bună utilizare a proprietăţii.

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietăţii evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăţilor imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obţinute în aplicarea abordării prin piaţă, prin metoda comparaţiei directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratete a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului privind valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistenţa informaţiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informaţiile obţinute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 352	132600	132600 UAT Ploiesti	51.360 €	252.979 lei	**51.360 €**	**252.979 lei**
		TOTAL			**51.360 €**	**252.979 lei**	**51.360 €**	**252.979 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietăţii
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren				Constructii			TOTAL			
								Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Ac sol	Au	Adc	Teren	Ac sol	Au	Adc
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 352	132600	132600 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Da, 14,99 ml la strada pamant	Dreptunghiulara	428	n/a	n/a	428	n/a	n/a	n/a	**428**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
							TOTAL	**428**	**n/a**	**n/a**	**428**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**428**	**n/a**	**n/a**	**n/a**

Sursa: Geoportal ANCPI

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, liber de constructii, suprafata 428 mp, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 352, zona periferica nord, in incinta ansamblului rezidential EDEN. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa in vecinatate. Infrastructura rutiera: strada secundara pamant - Str. Roma neasfaltata.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 352 mp, front stradal cca 20 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata - amplasat in rond. Terenul se afla in Mun. Ploiesti, pe Str. Gageni, in incinta ansamblului EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 50.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: X8O803005*	TTeren intravilan, curti-constructii, suprafata 320 mp, front stradal 23 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, dispune de proiect casa. Terenul se afla in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti, Spitalul Judetean de Urgenta, in zona ansamblul EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 42.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: BLITZ 102901TV*	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 875 mp, front stradal 29,73 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma regulata. Terenul se afla pe raza UAT Blejoi, Sat Ploiestiori, Cartier Albert Ploiesti, pe Str. Turcoazului, strada secundara neasfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 109.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: 7143429*
	Suprafata (mp)	428	352	320	875
	Incadrare PUG/PUZ	L - locuinte	L - locuinte	n/a	n/a
	CUT max:	1,1	1,1	n/a	n/a
	POT max:	50%	50%	n/a	n/a
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	120,00 €	142,05 €	131,25 €	124,57 €
	Pret Euro		50.000 €	42.000 €	109.000 €
	Link:		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014	https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-lDtYkB.html
	Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	Data ofertei		Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Pret de vanzare (Euro / mp)		142 €	131 €	125 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Ajustare in %		-2%	-1%	-4%
	Ajustare in €		-2 €	-1 €	-5 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
1	**Drept de proprietate**	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
2	**Restrictii legale**	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
3	**Conditii de finantare**	De piata	De piata	De piata	De piata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
4	**Conditii de vanzare**	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
5	**Chelt. necesare imediat dupa cumparare**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
6	**Conditii ale pietei**	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
7	**Localizare**	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 352	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud.Prahova, Loc.Ploieștiori, Str. Turcoazului, Cartier Albert
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

E-mail: office@evaluareimob.ro

8	**Drum de acces**	Da | strada pamant	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
9	**Topografie**	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
10	**Zona inundabila**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
11	**Suprafata (mp)**	428,00	352	320	875
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
12	**Forma**	Dreptunghiulara	Forma neregulata	Forma regulata	Dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
13	**Deschidere (ml)**	Da | cca 15 ml strada secundara	Da | deschidere cca 20 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 23 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 29,73 ml la strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
14	**Utilitati**	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
15	**Zonare | Utilizare**	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
16	**Alti factori**	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro/mp)	**120 €**	140 €	130 €	120 €

	Euro	Lei
Valoare de piata unitara (Euro/mp)	**120 €**	**591,07 lei**
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 132600, inscris in CF Nr. 132600 UAT Ploiesti (Euro)	**51.360,00 €**	**252.979,00 lei**

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 3. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: *https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014*

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014

ro

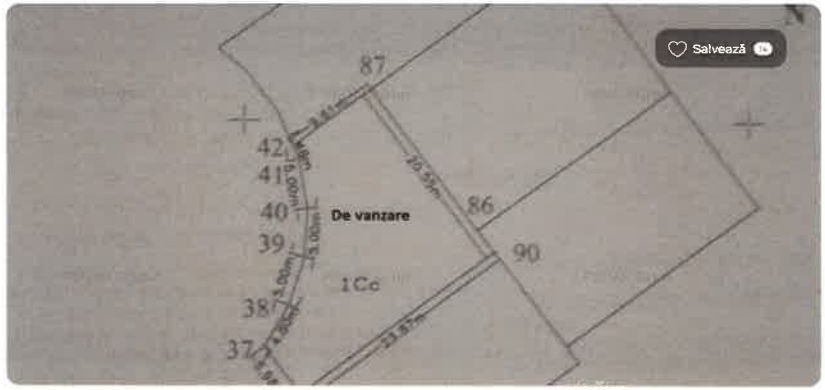
Anunturi imobiliare › Terenuri constructii de vanzare › Terenuri constructii de vanzare in Ploiesti › zona Nord › PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

Inapoi

PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

50.000 €

Ploiesti, zona Nord · Vezi harta



0720 595 545

0741 595 548 / 0344 819 660 (fax)

Robert O

REOER GRUP

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Email Copiere

Ascunde anunt Raportează anunt

Descriere

PLOIESTI zona Rezidentiala Nord, teren intravilan pentru constructie casa in suprafata de 352 mp cu deschidere foarte mare la strada. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si are o amplasare foarte buna intr-o zona linistita, aproape de strada principala cu mijloc de transport. Toate actele la zi.
Pret vanzare 50000 euro.

Specificații

ID Anunț: X8O803005

Actualizat la 24.04.2025

Suprafata teren:	352 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	2

Comparabila 2 Link: *https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv*

blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv

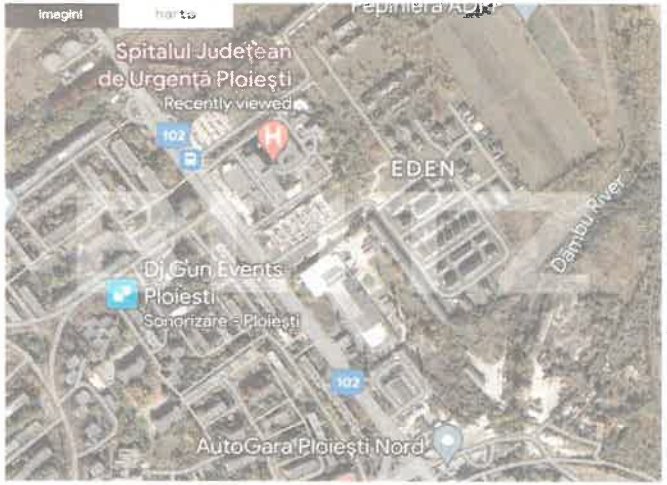
BLITZ VÂNZĂRI ↓ ÎNCHIRERI ↓ PROIECTE INVESTIȚIONALE ↓ DESPRE BLITZ ↓ NOUTĂȚI IMOBILIARE ADAUGĂ PROPRIETATE

• Terenuri de vânzare • Terenuri de vânzare Nord -Spitalul Județean

Teren intravilan, 320mp, zona Nord

ID: BLITZ 102901TV
Actualizat: 26.04.2023
Zona: Nord -Spitalul Județean
Preț/mp: 131 €
Rata lunara: 245,48 €
Calculator credit

42.000 €
Preț/mp: 131 €
TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ



Descarcă PDF Salvează Anunță-mă când scade prețul
Distribuie oferta

Raluca Ionescu
Sales Office Manager
+40 344 233 777
office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent

Te interesează oferta? Programează o vizionare!

Nume și prenume *
Telefon *
Email *
Doresc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 102901TV din Ploiești, zona Nord -Spitalul Județean

Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITĂ VIZIONARE

Caracteristici

Suprafață: 320 mp
Front: 15-20 m mp
Utilități: Apa, Gaz, Curent, Canalizare
Destinație: Casa, Duplex
Acte/Avize: Carte funciara, Certificat urbanism
Alte criterii: Teren plat

Descriere Ofertă

Blitz oferă spre achiziționare teren intravilan, în zona de nord, foarte aproape de mijloace de transport în comun. Dispune de toate utilitățile și de proiect construcție casă.
Terenul are o suprafață de 320 mp cu o deschidere de 23 m.

Comparabila 3 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html*

storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html

storia | Для Украины | Anunturi | Ansambluri rezidentiale | Companii | Blog | Creditare | Carticica de biniste | Contul meu | Adauga

ZARA SERV | Zara Imobiliare | Ai mai multe anunturi?

← Înapoi la listă | Terenuri de vanzare > Prahova > Blejoi > Blejoi > Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Zara Imobiliare
Agenție
0733 970 427

+40

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

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

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Blejoi, Blejoi, Prahova

109 000 €
125 €/m²

Propune un preț

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata: 3.207 RON /luna
Avans: 80.933 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani
Foloseste calculatorul de credite

KIWI FINANCE
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 453985 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 Luni

2989.95 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Prezentare generală

Suprafață	875 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren suprafata 875 mp ,deschidere de 29.73 ml in Ploiesti Cartier Albert .

Zona este recomandata, pentru constructii rezidentiale individuale sau de tip duplex, cu regim de inaltime de P+2 etaje.

Pretul de vanzare este de 125 euro/mp.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta localizare subiect si comparabile

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 352	132600	132600 UAT Ploiesti	51.360 €	252.979 lei	**51.360 €**	**252.979 lei**
		TOTAL			**51.360 €**	**252.979 lei**	**51.360 €**	**252.979 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.09.2022	132600	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114832/07.09.2022	-
2	Decembrie 2010	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500, Anexa la CU	Ing. Dumitru Lidia Mihaela	Ref: Decembrie 2010	-
3	01.10.2003	n/a	Hotararea Consiliului Local	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 255/01.10.2003	-
4	10.11.2022	132600	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1145/10.11.2022	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 6: Fotografii

8 -09- 2022

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

ANCPI

Nr. cerere	114832
Ziua	07
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118852148

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 132600 Ploieşti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Gageni, Nr. 98 A, Jud. Prahova, T 65, lot 352

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	132600	428	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
72194 / 27/11/2012		
Act Notarial nr. 3134, din 26/11/2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN (act aditional aut.sub nr. 3159/28.11.2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN, act administrativ nr. 763/12.12.2012 emis de SC TRIUMF CONSTRUCT SA);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 132600 a imobilului cu numarul cadastral 132600/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 11326 (identificator electronic 126599) inscris in cartea funciara 9622(e:9622) (identificator electronic 126599);	A1
Hotarare nr. 255/2003 emis de Consiliul local Ploiesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 5855 din 08/03/2006;	
Cerere nr. 74996, din 29/12/2010 emis de OCPI PRAHOVA;		
B3	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca imobilul este situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98A, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 74996 din 29/12/2010;	
Adresa nr. 300036, din 06/01/2011 emis de Primaria Ploiesti (declaratie autentica nr.49/13.01.2011 emis de NP MINEA O.;);		
B4	se noteaza faptul ca terenul are categoria de folosinta arabil , conform adresei nr.300036/06.01.2011 emisa de Primaria Ploiesti, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 1609 din 14/01/2011;	
Cerere nr. 3239, din 24/01/2011 emis de OCPI Prahova;		
B5	se indreapta din oficiu eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 1609/2011 si in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata de teren ce are categoria de folosinta arabil este de 87402,39 mp, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 3239 din 24/01/2011;	
Act Administrativ nr. 1051, din 17/03/2011 emis de DIRECTIA PT.AGRICULTURA PRAHOVA;		
B6	se noteaza decizia nr.1051/17.03.2011 emisa de Directia pt. Agricultura Prahova,prin care terenul in suprafata de 87402,39 mp are categoria de folosinta curti constructii	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 16716 din 29/03/2011;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
72194 / 27/11/2012	
Act nr. 1112, din 23/01/2006 emis de Consiliul Local Ploiesti (act aditional nr.11940/28.06.2007 emis de	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr.006236/25.03.2009 emis de Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr. 008288/07.05.2010 emis de Consiliul Local PLoiesti;);		
C1	se noteaza contractul de asociere nr. 01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC TRIUMF CONSTRUCT SRL	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 47932 din 23/08/2010;	

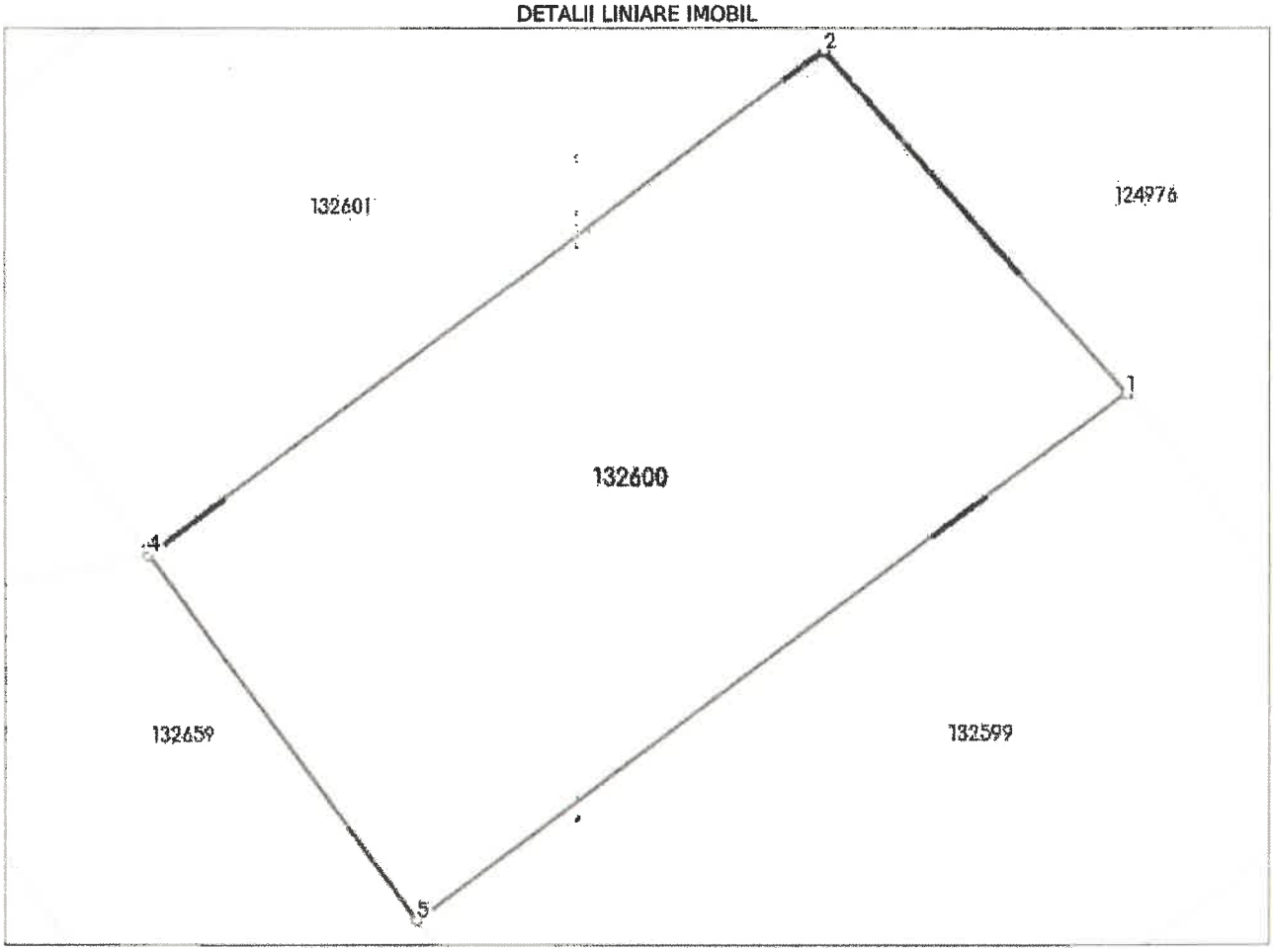
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
132600	428	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
352	curti constructii	DA	428	-	-	-	LOT 352

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	15.055
2	3	27.922
3	4	0.004
4	5	14.997
5	1	29.204

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/09/2022, 12:19

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308556 din 02-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1145 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN - STR.GAGENI NR.98A, JUD.PRAHOVA, T65, LOT 352

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308556 din 02-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65, lot 352, nr.cad.132600;

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. NR. 27/30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul cu nr.cadastral 132600, in suprafata de 428 mp, se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti, conform Actului de dezmembrare nr.3134/26.11.2012 si Actului aditional nr.3159/28.11.2012 emise de NP Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat in baza cererii nr.114832/07.09.2022.
Conform Extras CF, se noteaza Contractul de Asociere nr.01112/23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC Triumf Construct SRL.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.

Intocmit: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; Iz,C; P+2 (POT = 50%, CUT = 1,1);
- suprafata teren 428 mp, parcela construibila;

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+2;

Aspectul exterior al cladirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;

- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60 m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:

Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z1: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+2;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus, se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.
Documentatia urbanistica PUZ si RLU aferent, este valabila pana la aprobarea documentatiei noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.27/30.01.2014.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA 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 CONSTRUCTII

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMANIA MUNICIPIUL PLOIESTI 2 JUDETUL PRAHOVA

p. SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN
Director Executiv

ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ

7.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

7.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
SCUTIT DE TAXA CONFORM ART.476 DIN CODUL FISCAL

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

Intocmit: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Zona ocupata cu locuinte aflate in diverse faze de executie	36 173	12,42%		
Zona amenajata ca pepiniera	109 957	38,7		
Zona libera neamenajata	137 940	48,7		
Zona de locuinte individuale (L)			66 200	23,3
subzona locuinte individuale (L)			66 200	23,3
Zona pentru institutii si servicii de interes general(IS)			51 100	18,05
subzona servicii comerciale (Isc)			4 700	1,66
subzona institutii si servicii publice (Isp)			9 100	3,21
subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm)			37 300	13,18
Zona spatiilor verzi (V)			110 170	38,91
subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)			99 600	35,19
subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)			9 600	3,3
subzona spatii verzi (Vr) / institutii medicale (Vim)			970	0,3
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4,23%
subzona terminal auto si parcare(Tip)			12 000	4,23
Circulatii (inclusiv spatiile verzi de cimitirul din cadrul Crematoriu)			43 630	15,4
Total	283 100	100%	283 100	100%

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
MUNICIPIUL
Nr. 1145 din 21.05.2013

NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PUZ

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE
- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)
- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)
- Subzona servicii comerciale (Isc)
- Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)
- Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
- Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)/institutii medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)
- Subzona terminal auto si parcaje(Tip)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)
- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE
- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de alineiament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare o cursului de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Regim de constructie: In=insirui, Iz=izolat, C=cuplat — Li: Zona/subzona functionala; Iz.C: Regim maxim de inaltime P+1+M; POT 50%; CUT 1,1

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L.
C.I.U. 27449967 J29/1212/01.10.2012 RO27449967
Ploiesti, Str Nicolae Iorga, nr. 39A, tel 0244 518 000, fax 0244 518 030, cod postal

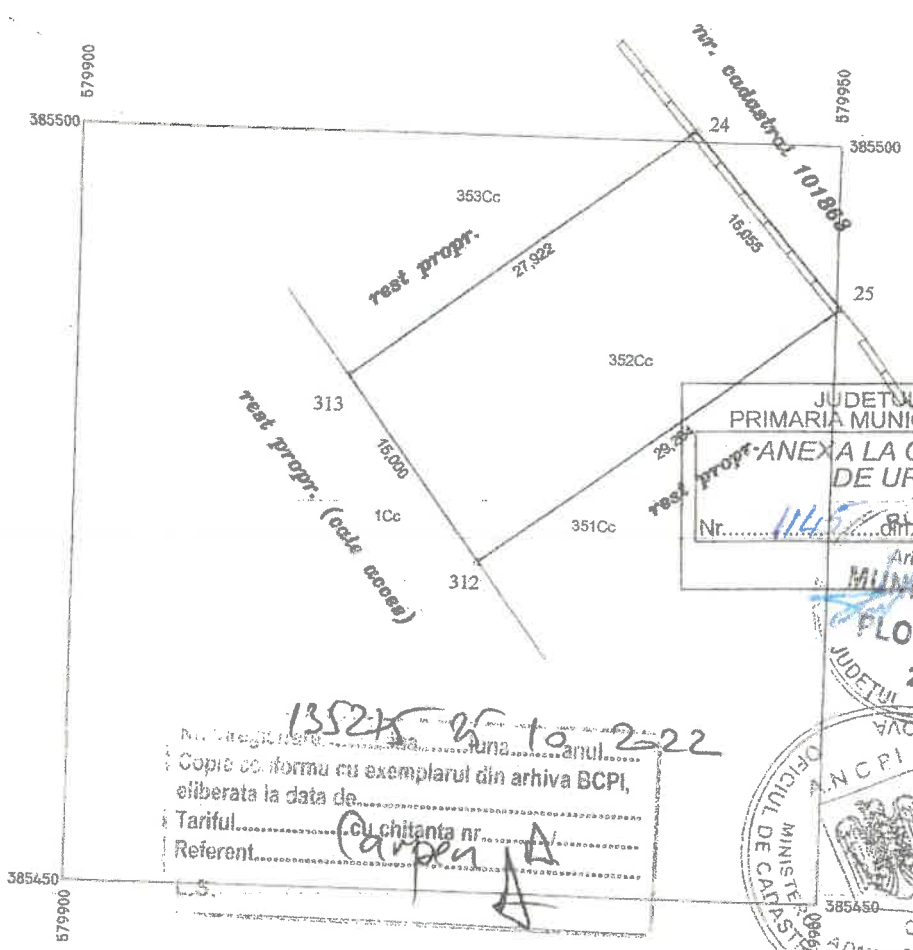
BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

PROIECT NR. 66 / 2013

ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	SCARA: 1:2 000	TITLU PROIECT: MODERNIZAREA - RECONFIGURARE SI RECONSTRUIRE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B, PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	FAZA: PUZ
SEF PROJECT	arh. Vladimir Cazan				
PROIECTAT	arh. Vladimir Cazan		DATA:	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA /	PLANSA NR.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132600	428	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1145 din 11 mai 2022
Arhitect şef

MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDEŢUL PRAHOVA

Nr. înregistrare 13527 din data 25.10.2022
Copie conform cu exemplarul din arhiva BCPI, eliberata la data de.....
Tariful.....cu chitanta nr.....
Referent.....
L.S.

OFICIUL DE CADASTRU ... MINISTERUL DEZVOLTARII REGIONALE ... ANCPI ... ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR ... PUBLICITATE IMOBILIARA

anexa nr. 11 la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
352	Cc	428		
	TOTAL	428		

23877

17 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
25	579950,291	385489,396
312	579925,840	385471,992
313	579917,000	385484,037
24	[illegible]	385500,677
25	[illegible]	385489,396

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

Data : 12.2010

Se confirma [illegible] si introducerea [illegible]

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
TUDOR AMALIA CLAUDIA
SURVEYOR GR. III

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-E-F Nr. 0095 Dumitru Lidia Mihaela

HOTARAREA Nr. 255

privind trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte 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 Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune spre aprobare trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte si dotari aferente;

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;

avand in vedere Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova;

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

HOTARASTE:

Art. 1 Aproba trecerea terenului in suprafata de 121.000 mp situat in Ploiesti, pe str. Gageni, intre Spitalul Judetean si S.C. *Vinalcool* S.A. din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul este identificat in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, si are destinatia *constructii locuinte cu credit ipotecar.*

Art. 2 Stabileste ca Directia Generala de Dezvoltare Urbana sa intocmeasca caietul de sarcini cu modalitatea de atribuire a terenului potrivit destinatiei stabilite la articolul 1.

Art. 3 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. 4 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 01.10.2003

Presedinte de sedinta,
Gheorghe Moraru

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa nr. 1.9 la HCL nr...../.....

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 132601, înscris în Cartea Funciară Nr. 132601 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132601, înscris în Cartea Funciară Nr. 132601 UAT Ploiești, in suprafata de 410 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 353, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9256 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 49.200 euro echivalent 242.340 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	407/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

Olga Olaru

Semnat digital de Olga Olaru
Data: 2023.05.17 16:46:56 +03'00'

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: **Client:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alti utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132601, înscris în Cartea Funciară Nr. 132601 UAT Ploiești, in suprafata de 410 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 353.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmânat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132601, înscris în Cartea Funciară Nr. 132601 UAT Ploiești, in suprafata de 410 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 353.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 353	132601	132601 UAT Ploiesti	49.200 €	242.340 lei	**49.200 €**	**242.340 lei**
		TOTAL			**49.200 €**	**242.340 lei**	**49.200 €**	**242.340 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Cuprins

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132601, înscris în Cartea Funciară Nr. 132601 UAT Ploiești, in suprafata de 410 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 353.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piata, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piață a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociația Natională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieței din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; 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. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către Client, cât și date obtinute din piața de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecția proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, s-au facut fotografii. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obținută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 353	132601	132601 UAT Ploiesti	49.200 €	242.340 lei	**49.200 €**	**242.340 lei**
		TOTAL			**49.200 €**	**242.340 lei**	**49.200 €**	**242.340 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordarii prin piata sunt

relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul si firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale şi sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEŞTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

Utilizatorii (destinatarii) desemnati ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEŞTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alti terți.

2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132601, înscris în Cartea Funciară Nr. 132601 UAT Ploiești, in suprafata de 410 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 353.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, și respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condițiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curent.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informații specifice proprietăților similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2023.

2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii, situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 353.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in apropiere. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta Ploiesti.

2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze şi ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

Principalele ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietăţii s-a realizat în baza actelor puse la dispoziţie de către client şi a faptelor constatate în urma inspecţiei vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinuta cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanţii pentru acurateţe.
- Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele şi materialul ilustrativ sunt puse la dispoziţie de către client şi informaţiile conţinute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informaţii legate de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigaţie referitoare la activităţile trecute şi prezente, atât pe proprietati, cât şi pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor analizate în aceste utilizări sau amplasamente şi deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu se stabileşte un angajament pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcţiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ.

Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un inscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii si elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existand de asemenea si rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referinţă ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor.

De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediţia 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;

- SEV 103 – Raportare (IVS 103);

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132601, înscris în Cartea Funciară Nr. 132601 UAT Ploiești, in suprafata de 410 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 353.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 353.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in vecinatate. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, Str. Gageni (DJ102). Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 410 mp, identificata cu nr. cad. 132601, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 132601 UAT Ploieşti, construibila, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vanzare teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este relativ activa.

4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, situat in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza in intervalul 124 – 142 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

Informatiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul cumparatorului. Este o piata a cumparatorului. In prezent piata imobiliara este in stagnare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediţia 2022, astfel:

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- *Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Conform Certificat de Urbanism, parcelarea terenului a fost realizata in cadrul PUZ – Ansamblul rezidential EDEN. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Este permisa legal utilizarea rezidentiala.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.

  Terenul evaluat prezinta forma regulata, acces din strada, utilitatile zonei fiind in vecinatatea proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieţei, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepţia vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferenţa dintre valoarea proiectului şi costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piaţă trebuie să fie cel puţin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor şi valoarea actualizată a costurilor).

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea rezidentiala este maxim productiva.

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piaţă, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalităţi de evaluare şi anume: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Abordarea prin piaţă ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacție / ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții / oferte ale unor proprietăți similare (numite comparabile) și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricții legale, condițiile pieței (data vânzării), condițiile de finanțare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafață teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilitățile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcției și alte elemente în funcție de proprietatea de evaluat.

Metoda comparației directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, în condițiile existenței informațiilor cu privire la tranzacții / oferte recente cu date sigure și care să indice tendințele pieței. Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informațiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum și la datele furnizate de o serie de agenții imobiliare și la informațiile existente în publicațiile de specialitate sau care dețin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparația directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparație. Se determină ajustările prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale prețurilor de tranzacționare în ceea ce privește: dreptul de proprietate transmis, restricțiile legale, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, dimensiuni ale construcției, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje și utilități.

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Datele colectate și analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piață a proprietății, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe.

Metoda comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.

Metoda comparației directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

Grila datelor de piață, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe.

Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparției directe se prezinta in Grila datelor de piata.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri.

Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc" a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietăţii imobiliare specializate, adică a proprietăţii imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piaţă.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietăţii imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietăţii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepţie este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietăţii imobiliare subiect, pentru a furniza aceeaşi utilitate unui participant de pe piaţă, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înţelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la preţurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcţiei evaluate, utilizând aceleaşi materiale şi tehnici, aceleaşi standarde şi normative de execuţie şi înglobând toate deficienţele funcţionale din supradimensionare etc. ale construcţiei subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine

astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piaţă prin metoda comparaţiei directe a rezultat următoarea valoare de piaţă a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 353	132601	132601 UAT Ploiesti	49.200 €	242.340 lei	**49.200 €**	**242.340 lei**
		TOTAL			**49.200 €**	**242.340 lei**	**49.200 €**	**242.340 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente şi suficiente.

Rezultatele privind valoarea obţinuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanţă cu cea mai bună utilizare a proprietăţii.

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietăţii evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăţilor imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obţinute în aplicarea abordării prin piaţă, prin metoda comparaţiei directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratete a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului privind valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistenţa informaţiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informaţiile obţinute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 353	132601	132601 UAT Ploiesti	49.200 €	242.340 lei	**49.200 €**	**242.340 lei**
		TOTAL			**49.200 €**	**242.340 lei**	**49.200 €**	**242.340 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietăţii
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

E-mail: office@evaluareimob.rc

nexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren: Cota exclusiva	Teren: Cota indiviza		Teren: TOTAL	Constructii: Ac sol	Constructii: Au	Constructii: Adc	TOTAL: Teren	TOTAL: Ac sol	TOTAL: Au	TOTAL: Adc
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 353	132601	132601 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Da, 15 ml la strada pamant	Dreptunghiulara	410	n/a	n/a	410	n/a	n/a	n/a	**410**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
							TOTAL	**410**	**n/a**	**n/a**	**410**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**410**	**n/a**	**n/a**	**n/a**

Sursa: Geoportal ANCPI

E-mail: office@evaluareimob.ro

nexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, liber de constructii, suprafata 410 mp, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 353, zona periferica nord, in incinta ansamblului rezidential EDEN. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa in vecinatate. Infrastructura rutiera: strada secundara pamant - Str. Roma neasfaltata.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 352 mp, front stradal cca 20 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata - amplasat in rond. Terenul se afla in Mun. Ploiesti, pe Str. Gageni, in incinta ansamblului EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 50.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: X8O803005*	TTeren intravilan, curti-constructii, suprafata 320 mp, front stradal 23 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, dispune de proiect casa. Terenul se afla in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti, Spitalul Judetean de Urgenta, in zona ansamblul EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 42.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: BLITZ 102901TV*	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 875 mp, front stradal 29,73 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma regulata. Terenul se afla pe raza UAT Blejoi, Sat Ploiestiori, Cartier Albert Ploiesti, pe Str. Turcoazului, strada secundara neasfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 109.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: 7143429*
Suprafata (mp)	410	352	320	875
Incadrare PUG/PUZ	L - locuinte	L - locuinte	n/a	n/a
CUT max:	1,1	1,1	n/a	n/a
POT max:	50%	50%	n/a	n/a
Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	120,00 €	142,05 €	131,25 €	124,57 €
Pret Euro		50.000 €	42.000 €	109.000 €
Link:		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014	https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-lDtYkB.html
Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
Data ofertei		Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
Pret de vanzare (Euro / mp)		142 €	131 €	125 €
Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
Ajustare in %		-2%	-1%	-4%
Ajustare in €		-2 €	-1 €	-5 €
Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Explicatie		Similar	Similar	Similar
Ajustare in %		0%	0%	0%
Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
Restrictii legale	Fara	Fara	Fara	Fara
Explicatie		Similar	Similar	Similar
Ajustare in %		0%	0%	0%
Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
Conditii de finantare	De piata	De piata	De piata	De piata
Explicatie		Similar	Similar	Similar
Ajustare in %		0%	0%	0%
Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
Explicatie		Similar	Similar	Similar
Ajustare in %		0%	0%	0%
Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
Chelt. necesare imediat dupa cumparare	Nu	Nu	Nu	Nu
Explicatie		Similar	Similar	Similar
Ajustare in %		0%	0%	0%
Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
Conditii ale pietei	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
Explicatie		Similar	Similar	Similar
Ajustare in %		0%	0%	0%
Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
Localizare	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 353	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud.Prahova, Loc.Ploieștiori, Str. Turcoazului, Cartier Albert
Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)
Ajustare in %		0%	0%	0%
Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

E-mail: office@evaluareimob.ro

8	**Drum de acces**	Da | strada pamant	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
9	**Topografie**	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
10	**Zona inundabila**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
11	**Suprafata (mp)**	410,00	352	320	875
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
12	**Forma**	Dreptunghiulara	Forma neregulata	Forma regulata	Dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
13	**Deschidere (ml)**	Da | 15 ml strada secundara	Da | deschidere cca 20 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 23 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 29,73 ml la strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
14	**Utilitati**	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
15	**Zonare | Utilizare**	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
16	**Alti factori**	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro/mp)	**120 €**	140 €	130 €	120 €

	Euro	Lei
Valoare de piata unitara (Euro/mp)	**120 €**	**591,07 lei**
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 132601, inscris in CF Nr. 132601 UAT Ploiesti (Euro)	**49.200,00 €**	**242.340,00 lei**

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 3. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: *https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014*

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014

ro

Anunturi Imobiliare › Terenuri constructii de vanzare › Terenuri constructii de vanzare in Ploiesti › zona Nord › PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro › Inapoi

PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

50.000 €

Ploiesti, zona Nord - Vezi harta

0720 595 545
0741 595 545 · 0344 819 669 (fix)

Robert O
REDER GRUP

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Ascunde anunt Raportează anunt

Vezi harta

Descriere

PLOIESTI zona Rezidentiala Nord, teren intravilan pentru constructe casa in suprafata de 352 mp cu deschidere foarte mare la strada. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si are o amplasare foarte buna intr-o zona linistita, aproape de strada principala cu mijloc de transport. Toate actele la zi.
Pret vanzare 50000 euro.

Specificații

ID Anunt: X8O803005 Actualizat la: 24.04.2025

Suprafata teren:	352 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front strada:	20 m
Nr. fronturi:	2

Comparabila 2 Link: *https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv*

blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv

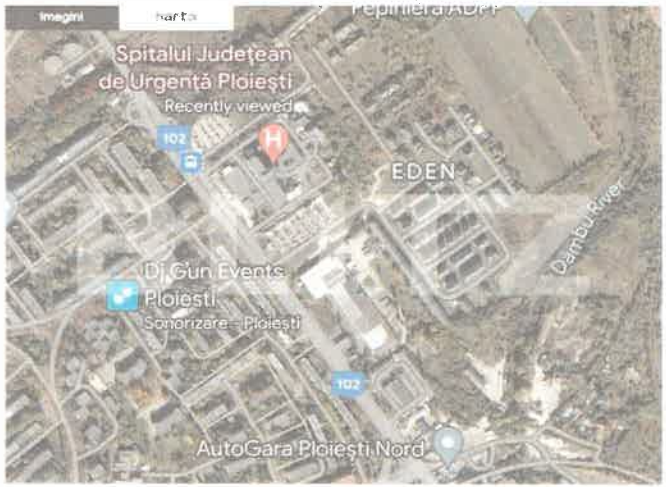
BLITZ VÂNZĂRI ↓ INCHIRIERI ↓ PROIECTE INVESTITIONALE ↓ DESPRE BLITZ ↓ NOUTĂȚI IMOBILIARE ADAUGĂ PROPRIETATE

Terenuri de vânzare > Terenuri de vânzare Nord -Spitalul Judetean

Teren intravilan, 320mp, zona Nord

ID: BLITZ 102901TV
Actualizat: 26.04.2023 **Zona:** Nord -Spitalul Județean **Preț/mp:** 131 € **Rata lunara:** 245,48 € Calculator credit

42.000 €
Preț/mp: 131 €



Descarcă PDF | Salvează | Anunță-mă cand scade pretul | Distribuie oferta

Raluca Ionescu
Sales Office Manager
+40 344 233 777
office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent

Te interesează oferta? Programează o vizionare!

Nume și prenume *
Telefon *
Email *
Doresc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 102901TV din Ploiești, zona Nord -Spitalul Judetean

Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITĂ VIZIONARE

Caracteristici

Suprafață: 320 mp
Front: 16-30 ml mp
Utilități: Apă, Gaz, Curent, Canalizare
Destinație: Casă, Duplex
Acte/Avize: Carte funciara, Certificat urbanism
Alte criterii: Teren plat

Descriere Ofertă

Blitz oferă spre achiziționare teren intravilan, în zona de nord, foarte aproape de mijloace de transport în comun. Dispune de toate utilitățile și de proiect construcție casă. Terenul are o suprafață de 320 mp cu o deschidere de 23 ml

Comparabila 3 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html*

storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html

storia | Для украины | Anunturi | Ansambluri rezidentiale | Companii | Blog | Creditare | Carticica de biniste | Contul meu | Adauga a

ZARA SERV Zara Imobiliare Arata toate anunturile

← Inapoi la lista | Terenuri de vanzare > Prahova > Blejoi > Blejoi > Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Zara Imobiliare
Agentie
0733 970 427

+40

Alege motivul pentru contact*

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

Trimite mesajul

Salvati anuntul

Raporteaza

Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Blejoi, Blejoi, Prahova

109 000 €
125 €/m²

Propune un pret

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata: 3.207 RON /luna | Avans: 80.933 RON (15%) | Perioada imprumutului: 30 ani | Foloseste calculatorul de credite

KIWI FINANCE
Expert de ajutor in credite

Vrei acces la peste 180 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 453985 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 Luni

2989.95 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Prezentare generală

Suprafata	875 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	Cere informatii	Dimensiuni	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere

Teren suprafata 875 mp ,deschidere de 29.73 mi in Ploiesti Cartier Albert .

Zona este recomandata pentru constructii rezidentiale individuale sau de tip duplex, cu regim de inaltime de P+2 etaje.

Pretul de vanzare este de 125 euro/mp.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta localizare subiect si comparabile

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 353	132601	132601 UAT Ploiesti	49.200 €	242.340 lei	**49.200 €**	**242.340 lei**
		TOTAL			**49.200 €**	**242.340 lei**	**49.200 €**	**242.340 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.09.2022	132601	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114836/07.09.2022	-
2	Decembrie 2010	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500, Anexa la CU	Ing. Dumitru Lidia Mihaela	Ref: Decembrie 2010	-
3	01.10.2003	n/a	Hotararea Consiliului Local	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 255/01.10.2003	-
4	10.11.2022	132601	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1146/10.11.2022	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 6: Fotografii

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

Nr. cerere	114836
Ziua	07
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118852795

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 132601 Ploieşti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploieşti, Str Gageni, Nr. 98 A, Jud. Prahova, T 65, lot 353

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	132601	410	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
72194 / 27/11/2012		
Act Notarial nr. 3134, din 26/11/2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN (act aditional aut.sub nr. 3159/28.11.2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN, act administrativ nr. 763/12.12.2012 emis de SC TRIUMF CONSTRUCT SA);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 132601 a imobilului cu numarul cadastral 132601/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 11326 (identificator electronic 126599) inscris in cartea funciara 9622(e:9622) (identificator electronic 126599);	A1
Hotarare nr. 255/2003 emis de Consiliul local Ploiesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 5855 din 08/03/2006;	
Cerere nr. 74996, din 29/12/2010 emis de OCPI PRAHOVA;		
B3	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca imobilul este situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98A, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 74996 din 29/12/2010;	
Adresa nr. 300036, din 06/01/2011 emis de Primaria Ploiesti (declaratie autentica nr.49/13.01.2011 emis de NP MINEA O.:);		
B4	se noteaza faptul ca terenul are categoria de folosinta arabil , conform adresei nr.300036/06.01.2011 emisa de Primaria Ploiesti, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 1609 din 14/01/2011;	
Cerere nr. 3239, din 24/01/2011 emis de OCPI Prahova;		
B5	se indreapta din oficiu eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 1609/2011 si in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata de teren ce are categoria de folosinta arabil este de 87402,39 mp, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 3239 din 24/01/2011;	
Act Administrativ nr. 1051, din 17/03/2011 emis de DIRECTIA PT.AGRICULTURA PRAHOVA;		
B6	se noteaza decizia nr.1051/17.03.2011; emisa de Directia pt. Agricultura Prahova,prin care terenul in suprafata de 87402,39 mp are categoria de folosinta curti constructii	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 16716 din 29/03/2011;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini [1]	Referinţe
72194 / 27/11/2012	
Act nr. 1112, din 23/01/2006 emis de Consiliul Local Ploiesti (act aditional nr.11940/28.06.2007 emis de	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr.006236/25.03.2009 emis de Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr. 008288/07.05.2010 emis de Consiliul Local PLoiesti;);		
C1	se noteaza contractul de asociere nr. 01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC TRIUMF CONSTRUCT SRL	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 47932 din 23/08/2010;	

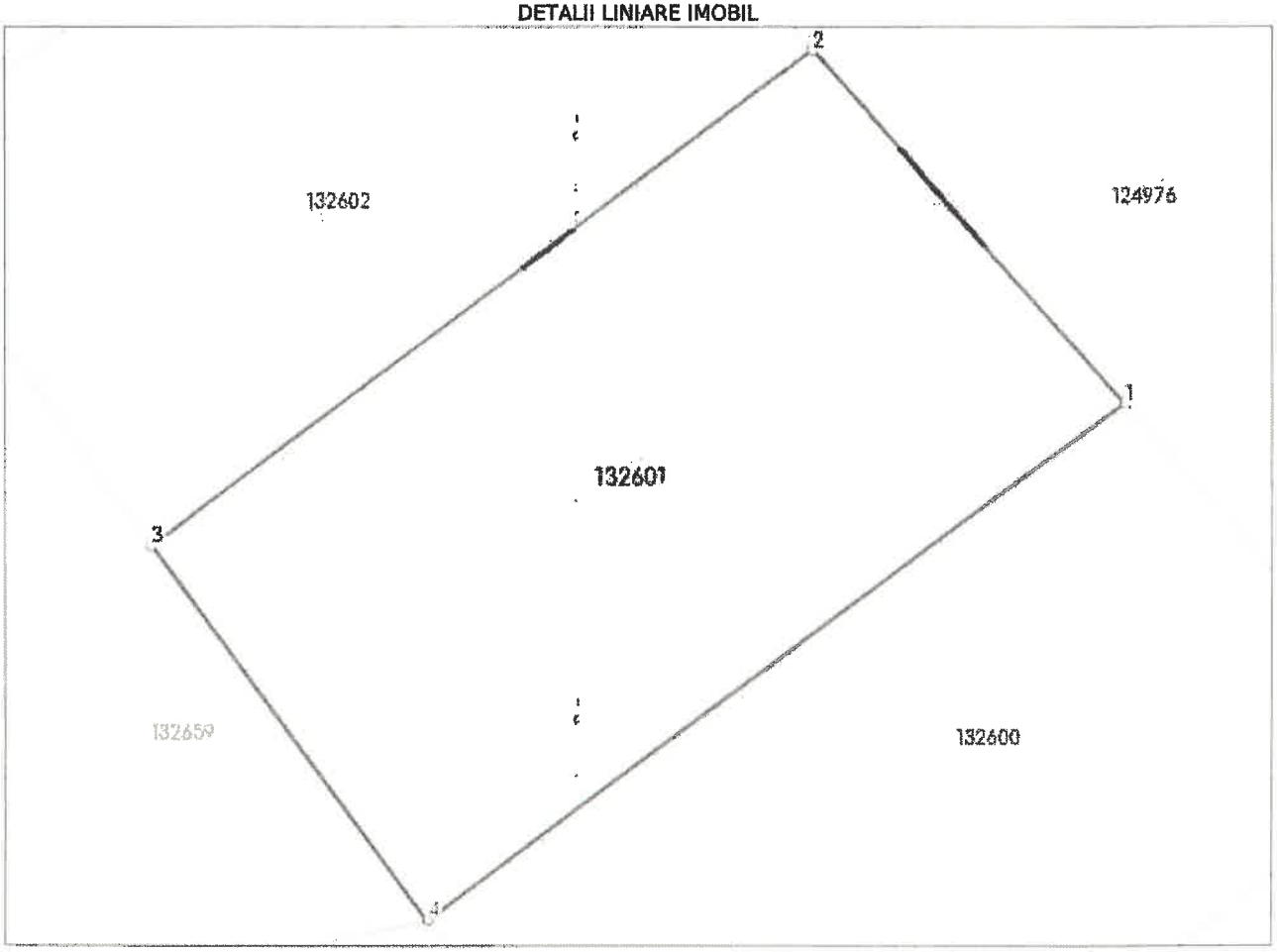
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
132601	410	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
353	curti constructii	DA	410	-	-	-	LOT 353

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	15.106
2	3	26.635
3	4	15.0
4	1	27.922

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

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

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/09/2022, 12:22

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308557 din 02-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1146 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN - STR.GAGENI NR.98A, JUD.PRAHOVA, T65, LOT 353

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**, cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI, satul -, sectorul -, cod postal -, strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -, inregistrata la nr. 308557 din 02-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti, satul -, sectorul -, cod postal: -, strada GAGENI, nr. 98A, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65, lot 353, nr.cad.132601;

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999, faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / , faza PUZ aprobata prin H.C.L. NR. 27/30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul cu nr.cadastral 132601, in suprafata de 410 mp, se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti, conform Actului de dezmembrare nr.3134/26.11.2012 si Actului additional nr.3159/28.11.2012 emise de NP Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat in baza cererii nr.114836/07.09.2022.
Conform Extras CF, se noteaza Contractul de Asociere nr.01112/23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC Triumf Construct SRL.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale:
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.

Utilizari permise cu conditionari:
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.

Intocmit: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise:
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; Iz,C; P+2 (POT = 50%, CUT = 1,1);
- suprafata teren 410 mp, parcela construibila;

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+2;

Aspectul exterior al cladirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;

- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60 m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:

Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z1: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+2;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus, se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.
Documentatia urbanistica PUZ si RLU aferent, este valabila pana la aprobarea documentatiei noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.27/30.01.2014.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA 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 CONSTRUCTII

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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-LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

p. SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN
Director Executiv

ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ
7.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU
7.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
SCUTIT DE TAXA CONFORM ART.476 DIN CODUL FISCAL

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

Intocmit: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Zona ocupata cu locuinte aflate in diverse faze de executie	35 173	12,42%		
Zona amenajata ca pepiniera	109 987	38,8		
Zona libera neamenajata	137 940	48,7		
Zona de locuinte individuale (L)			66 200	23,38%
subzona locuinte individuale (Li)			66 200	23,
Zona pentru institutii si servicii de interes general(IS)			51 100	18,
subzona servicii comerciale (Isc)			4 700	1,66
subzona institutii si servicii publice (Isp)			9 100	3,21
subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm			37 300	13,18
Zona spatiilor verzi (V)			110 170	38,91%
subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)			99 600	35,19
subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)			9 600	3,39
subzona spatii verzi de protectie -institutii medicale			970	
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4,23%
subzona terminal auto si parcare(Ttp)			12 000	4,23
Circulatii (include spatiile verzi de amenajare)			43 630	15,4
Total	283 100	100%	283 100	100%

NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)**(Li)**

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- Subzona servicii comerciale **(Isc)**
- Subzona institutii si servicii publice **(Isp)**
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal **(Ispm-r)**(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcuri si gradini publice **(Vpgp)**
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere **(Vr)**
- Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa **(Vca)**/institutii medicale**(Vim)**

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal auto si parcaje**(Ttp)**

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- **Zona institutii medicale**
- Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Regim de construire: Izolat, C=cuplat

Li	Zona/subzona functionala
Iz.C P+1+M	Regim maxim de inaltime
POT 50%	CUT 1,1

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT				
VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L.
C.U.I. 27449967 J/29/1212/01.10.2012 RO27449967
Ploiesti, str. Vasile Lupu nr.2, tel.0244-541212, 525252, fax 0244-510363 (int.)

BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

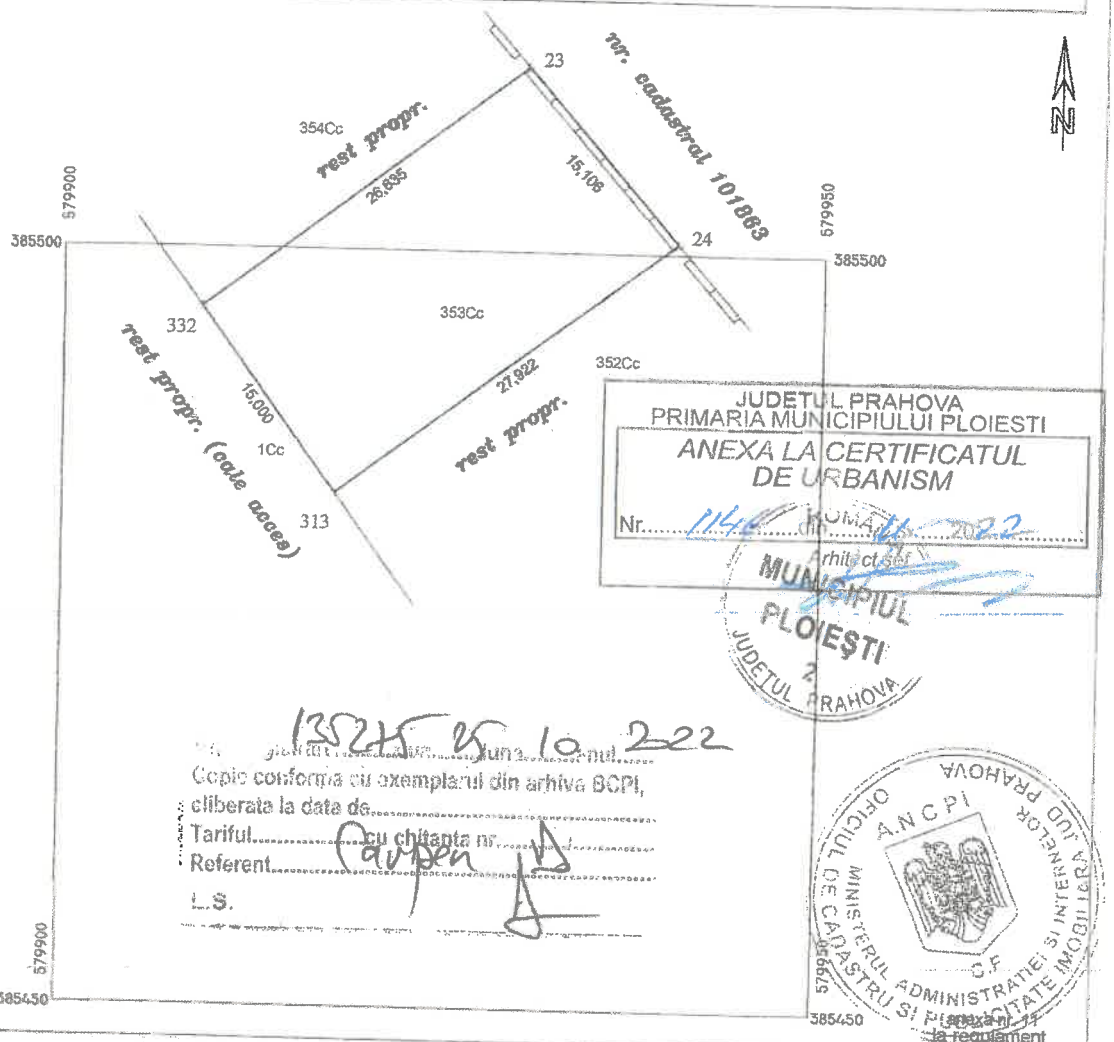
PROIECT NR. 66 / 2013

ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	SCARA: 1:2 000	TITLU PROIECT: MODIFICARE PUZ - REGLEMENTARI SI RECONFIGURARE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITIE DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL
SEF PROIECT	arh. Vladimir Cazan			FAZA: PUZ
PROIECTAT	arh. Vladimir Cazan		DATA: 11-2013	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE
DESENAT	arh. Vladimir Cazan			PLANSA NR. 3

109

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132601	410	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
353	Cc	410		
	TOTAL	410		

23877

17 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
24	579940,321	385500,677
313	579917,900	385484,037
332	579908,961	385496,082
23	579930,918	385511,997
24	[illegible]	385500,677

Suprafata totala [illegible]

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-F Nr. 0095
Dumitru Lidia Mihaela
CATEGORIA D

Data : 12.2010

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea [illegible] date

Oficiul de Cadastru si Publicitate [illegible]
TUDOR AMALIA [illegible]
SUBINGINER [illegible]

HOTARAREA Nr. 255

privind trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte 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 Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune spre aprobare trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte si dotari aferente;

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;

avand in vedere Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova;

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

HOTARASTE:

Art. 1 Aproba trecerea terenului in suprafata de 121.000 mp situat in Ploiesti, pe str. Gageni, intre Spitalul Judetean si S.C. *Vinalcool* S.A. din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul este identificat in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, si are destinatia *constructii locuinte cu credit ipotecar*.

Art. 2 Stabileste ca Directia Generala de Dezvoltare Urbana sa intocmeasca caietul de sarcini cu modalitatea de atribuire a terenului potrivit destinatiei stabilite la articolul 1.

Art. 3 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. 4 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 01.10.2003

Presedinte de sedinta,
Gheorghe Moraru

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa nr. 1.10 la HCL nr._____/_____

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 132602, înscris în Cartea Funciară Nr. 132602 UAT Ploieşti, proprietatea privată a Municipiului Ploieşti

Client:	MUNICIPIUL PLOIEŞTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEŞTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimaţie Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizaţie Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132602, înscris în Cartea Funciară Nr. 132602 UAT Ploieşti, in suprafata de 389 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 354, proprietatea privată a Municipiului Ploieşti.
Data evaluarii:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9256 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piaţă
Valoarea raportata:	Valoarea de piaţă estimată, propusă 46.680 euro echivalent 229.927 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potenţiale tranzacţii. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	408/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

Olga Olaru

Semnat digital de Olga Olaru
Data: 2023.05.17 17:09:48

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: **Client:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alti utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132602, înscris în Cartea Funciară Nr. 132602 UAT Ploiești, in suprafata de 389 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 354.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmânat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132602, înscris în Cartea Funciară Nr. 132602 UAT Ploiești, in suprafata de 389 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 354.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Natională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 354	132602	132602 UAT Ploiesti	46.680 €	229.927 lei	**46.680 €**	**229.927 lei**
		TOTAL			**46.680 €**	**229.927 lei**	**46.680 €**	**229.927 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Cuprins

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132602, înscris în Cartea Funciară Nr. 132602 UAT Ploieşti, in suprafata de 389 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 354.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potenţiale tranzacţii. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietăţii imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, s-au facut fotografii. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 354	132602	132602 UAT Ploiesti	46.680 €	229.927 lei	**46.680 €**	**229.927 lei**
		TOTAL			**46.680 €**	**229.927 lei**	**46.680 €**	**229.927 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordarii prin piata sunt

relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul si firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale şi sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEŞTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

Utilizatorii (destinatarii) desemnati ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEŞTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alti terți.

2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132602, înscris în Cartea Funciară Nr. 132602 UAT Ploiești, in suprafata de 389 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 354.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, și respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condițiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curent.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informații specifice proprietăților similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2023.

2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii, situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 354.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in apropiere. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta Ploiesti.

2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze şi ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

Principalele ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietăţii s-a realizat în baza actelor puse la dispoziţie de către client şi a faptelor constatate în urma inspecţiei vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinuta cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanţii pentru acurateţe.
- Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele şi materialul ilustrativ sunt puse la dispoziţie de către client şi informaţiile conţinute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informaţii legate de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigaţie referitoare la activităţile trecute şi prezente, atât pe proprietati, cât şi pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor analizate în aceste utilizări sau amplasamente şi deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu se stabileşte un angajament pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcţiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ.

Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un inscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii si elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existand de asemenea si rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referinţă ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor.

De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediţia 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);

- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);

- SEV 102 – Implementare (IVS 102);

- SEV 104 – Tipuri ale valorii;

- SEV 103 – Raportare (IVS 103);

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132602, înscris în Cartea Funciară Nr. 132602 UAT Ploiești, in suprafata de 389 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 354.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 354.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in vecinatate. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, Str. Gageni (DJ102). Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 389 mp, identificata cu nr. cad. 132602, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 132602 UAT Ploieşti, construibila, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vanzare teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este relativ activa.

4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, situat in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza in intervalul 124 – 142 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

Informatiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul cumparatorului. Este o piata a cumparatorului. In prezent piata imobiliara este in stagnare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediţia 2022, astfel:

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- *Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Conform Certificat de Urbanism, parcelarea terenului a fost realizata in cadrul PUZ – Ansamblul rezidential EDEN. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Este permisa legal utilizarea rezidentiala.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.

  Terenul evaluat prezinta forma regulata, acces din strada, utilitatile zonei fiind in vecinatatea proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieţei, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepţia vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferenţa dintre valoarea proiectului şi costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piaţă trebuie să fie cel puţin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor şi valoarea actualizată a costurilor).

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea rezidentiala este maxim productiva.

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piaţă, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalităţi de evaluare şi anume: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Abordarea prin piaţă ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacție / ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții / oferte ale unor proprietăți similare (numite comparabile) și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricții legale, condițiile pieței (data vânzării), condițiile de finanțare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafață teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilitățile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcției și alte elemente în funcție de proprietatea de evaluat.

Metoda comparației directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, în condițiile existenței informațiilor cu privire la tranzacții / oferte recente cu date sigure și care să indice tendințele pieței. Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informațiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum și la datele furnizate de o serie de agenții imobiliare și la informațiile existente în publicațiile de specialitate sau care dețin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparația directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparație. Se determină ajustările prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale prețurilor de tranzacționare în ceea ce privește: dreptul de proprietate transmis, restricțiile legale, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, dimensiuni ale construcției, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje și utilități.

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Datele colectate și analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piață a proprietății, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe.

Metoda comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.

Metoda comparației directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

Grila datelor de piață, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe.

Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparției directe se prezinta in Grila datelor de piata.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri.

Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc" a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înțelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piață.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine

astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piaţă prin metoda comparaţiei directe a rezultat următoarea valoare de piaţă a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 354	132602	132602 UAT Ploiesti	46.680 €	229.927 lei	**46.680 €**	**229.927 lei**
		TOTAL			**46.680 €**	**229.927 lei**	**46.680 €**	**229.927 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente şi suficiente.

Rezultatele privind valoarea obţinuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanţă cu cea mai bună utilizare a proprietăţii.

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietăţii evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăţilor imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obţinute în aplicarea abordării prin piaţă, prin metoda comparaţiei directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratete a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului privind valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistenţa informaţiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informaţiile obţinute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 354	132602	132602 UAT Ploiesti	46.680 €	229.927 lei	**46.680 €**	**229.927 lei**
		TOTAL			**46.680 €**	**229.927 lei**	**46.680 €**	**229.927 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietăţii
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren: Cota exclusiva	Teren: Cota indiviza		Teren: TOTAL	Constructii: Ac sol	Constructii: Au	Constructii: Adc	TOTAL: Teren	TOTAL: Ac sol	TOTAL: Au	TOTAL: Adc
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 354	132602	132602 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Da, 15 ml la strada pamant	Dreptunghiulara	389	n/a	n/a	389	n/a	n/a	n/a	**389**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
							TOTAL	**389**	**n/a**	**n/a**	**389**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**389**	**n/a**	**n/a**	**n/a**

Sursa: Geoportal ANCPI

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, liber de constructii, suprafata 389 mp, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 354, zona periferica nord, in incinta ansamblului rezidential EDEN. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa in vecinatate. Infrastructura rutiera: strada secundara pamant - Str. Roma neasfaltata.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 352 mp, front stradal cca 20 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata - amplasat in rond. Terenul se afla in Mun. Ploiesti, pe Str. Gageni, in incinta ansamblului EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 50.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: X8O803005*	TTeren intravilan, curti-constructii, suprafata 320 mp, front stradal 23 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, dispune de proiect casa. Terenul se afla in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti, Spitalul Judetean de Urgenta, in zona ansamblul EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 42.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: BLITZ 102901TV*	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 875 mp, front stradal 29,73 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma regulata. Terenul se afla pe raza UAT Blejoi, Sat Ploiestiori, Cartier Albert Ploiesti, pe Str. Turcoazului, strada secundara neasfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 109.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: 7143429*
	Suprafata (mp)	389	352	320	875
	Incadrare PUG/PUZ	L - locuinte	L - locuinte	n/a	n/a
	CUT max:	1,1	1,1	n/a	n/a
	POT max:	50%	50%	n/a	n/a
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	120,00 €	142,05 €	131,25 €	124,57 €
	Pret Euro		50.000 €	42.000 €	109.000 €
	Link:		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014	https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-lDtYkB.html
	Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	Data ofertei		Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Pret de vanzare (Euro / mp)		142 €	131 €	125 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Ajustare in %		-2%	-1%	-4%
	Ajustare in €		-2 €	-1 €	-5 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
1	**Drept de proprietate**	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
2	**Restrictii legale**	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
3	**Conditii de finantare**	De piata	De piata	De piata	De piata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
4	**Conditii de vanzare**	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
5	**Chelt. necesare imediat dupa cumparare**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
6	**Conditii ale pietei**	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
7	**Localizare**	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 354	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud.Prahova, Loc.Ploieștiori, Str. Turcoazului, Cartier Albert
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

E-mail: office@evaluareimob.ro

8	**Drum de acces**	Da | strada pamant	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
9	**Topografie**	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
10	**Zona inundabila**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
11	**Suprafata (mp)**	389,00	352	320	875
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
12	**Forma**	Dreptunghiulara	Forma neregulata	Forma regulata	Dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
13	**Deschidere (ml)**	Da | 15 ml strada secundara	Da | deschidere cca 20 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 23 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 29,73 ml la strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
14	**Utilitati**	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
15	**Zonare | Utilizare**	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
16	**Alti factori**	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro/mp)	**120 €**	140 €	130 €	120 €

	Euro	Lei
Valoare de piata unitara (Euro/mp)	**120 €**	**591,07 lei**
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 132602, inscris in CF Nr. 132602 UAT Ploiesti (Euro)	**46.680,00 €**	**229.927,00 lei**

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 3. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: *https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014*

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014

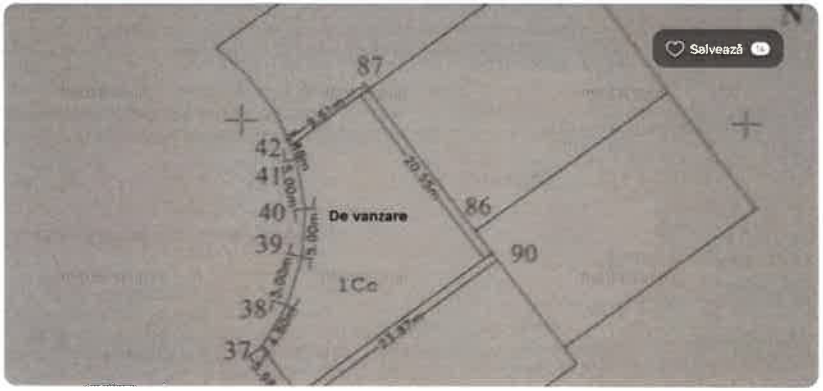
ro

Anunturi imobiliare › Terenuri constructii de vanzare › Terenuri constructii de vanzare in Ploiesti › zona Nord › PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

50.000 €

Ploiesti, zona Nord - Vezi harta



0720 595 545

0741 595 548 / 0349 814 668 (fax)

Robert O

REDER GRUP

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Email Copiaza

Ascunde anunt Raporteaza anunt

Vezi harta

Descriere

PLOIESTI zona Rezidentiala Nord teren intravilan pentru constructie casa in suprafata de 352 mp cu deschidere foarte mare la strada. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si are o amplasare foarte buna intr-o zona linistita, adiacenta de strada principala cu mijloc de transport. Toate actele la zi.

Pret vanzare 50000 euro.

Specificații

ID Anunț: X8O803005

Actualizat la 24.04.2023

Suprafata teren:	352 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	2

Comparabila 2 Link: *https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv*

blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv

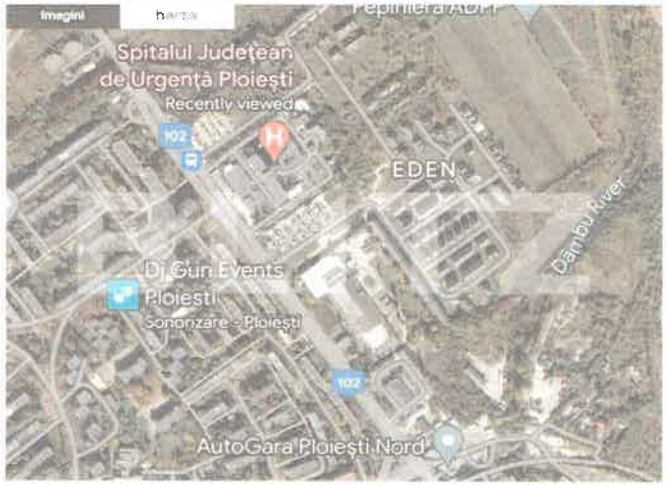
BLITZ VÂNZĂRI ↓ ÎNCHIRIERI ↓ PROIECTE INVESTIȚIONALE ↓ DESPRE BLITZ ↓ NOUTĂȚI IMOBILIARE ADAUGĂ PROPRIETATE

• Terenuri de vânzare • Terenuri de vânzare Nord - Spitalul Judetean

Teren intravilan, 320mp, zona Nord

ID: BLITZ 102901TV
Actualizat: 26.04.2022 **Zona:** Nord - Spitalul Judetean **Pret/mp:** 131 € **Rata lunara:** 245.46 €

42.000 €
Preț/mp: 131 €



Raluca Ionescu
Sales Office Manager
+40 344 233 777
office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent

Te interesează oferta? Programează o vizionare!

Nume si prenume *
Telefon *
Email *
Doresc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 102901TV din Ploiești, zona Nord - Spitalul Judetean

Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITĂ VIZIONARE

Descarcă PDF Salvează Anunță-mă când scade pretul

Distribuie oferta

Caracteristici

Suprafață: 320 mp
Front: 15-30 mi mp
Utilități: Apa, Gaz, Curent, Canalizare
Destinație: Casă / Duplex
Acte/Avize: Carte funciară, Certificat urbanism
Alte criterii: Teren plat

Descriere Ofertă

Blitz ofera spre achizitionare teren intravilan, in zona de nord, foarte aproape de mijloace de transport in comun. Dispune de toate utilitatile si de proiect constructie casa. Terenul are o suprafata de 320 mp cu o deschidere de 23 ml.

Comparabila 3 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html*

storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html

storia Для украины Anunturi Ansambluri rezidentiale Companii Blog Creditare Carticica de bineste Contul meu Adauga

ZARA SERV Zara Imobiliare Aici este sunet anunturile

← Înapoi la listă Terenuri de vânzare > Prahova > Bleioi > Bleioi > Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Zara Imobiliare
Agenție
0733 970 427

+40

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

mai mult

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Bleioi, Bleioi, Prahova

109 000 €
125 €/m²

Propune un pret

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata: 3.207 RON /luna

Avans: 80.933 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață	875 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

KIWI FINANCE
Expert de ajutor la credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare intr-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 453985 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 Luni

2989.95 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Descriere

Teren suprafata 875 mp ,deschidere de 29.73 ml in Ploiesti Cartier Albert .

Zona este recomandata, pentru constructii rezidentiale individuale sau de tip duplex, cu regim de inaltime de P+2 etaje.

Pretul de vanzare este de 125 euro/mp.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta localizare subiect si comparabile

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 354	132602	132602 UAT Ploiesti	46.680 €	229.927 lei	**46.680 €**	**229.927 lei**
		TOTAL			**46.680 €**	**229.927 lei**	**46.680 €**	**229.927 lei**
	Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023				*4,9256 lei*			

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.09.2022	132602	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114837/07.09.2022	-
2	Decembrie 2010	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500, Anexa la CU	Ing. Dumitru Lidia Mihaela	Ref: Decembrie 2010	-
3	01.10.2003	n/a	Hotararea Consiliului Local	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 255/01.10.2003	-
4	10.11.2022	132602	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1113/10.11.2022	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 6: Fotografii









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

8 -09- 2022 ANCPI

Nr. cerere	114837
Ziua	07
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118852843

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 132602 Ploiești

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Gageni, Nr. 98 A, Jud. Prahova, T 65, lot 354

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	132602	389	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
72194 / 27/11/2012		
Act Notarial nr. 3134, din 26/11/2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN (act aditional aut.sub nr. 3159/28.11.2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN, act administrativ nr. 763/12.12.2012 emis de SC TRIUMF CONSTRUCT SA);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 132602 a imobilului cu numarul cadastral 132602/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 11326 (identificator electronic 126599) inscris in cartea funciara 9622(e:9622) (identificator electronic 126599);	A1
Hotarare nr. 255/2003 emis de Consiliul local Ploiesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 5855 din 08/03/2006;	
Cerere nr. 74996, din 29/12/2010 emis de OCPI PRAHOVA;		
B3	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca imobilul este situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98A, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 74996 din 29/12/2010;	
Adresa nr. 300036, din 06/01/2011 emis de Primaria Ploiesti (declaratie autentica nr.49/13.01.2011 emis de NP MINEA O.;);		
B4	se noteaza faptul ca terenul are categoria de folosinta arabil , conform adresei nr.300036/06.01.2011 emisa de Primaria Ploiesti, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 1609 din 14/01/2011;	
Cerere nr. 3239, din 24/01/2011 emis de OCPI Prahova;		
B5	se indreapta din oficiu eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 1609/2011 si in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata de teren ce are categoria de folosinta arabil este de 87402,39 mp, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 3239 din 24/01/2011;	
Act Administrativ nr. 1051, din 17/03/2011 emis de DIRECTIA PT.AGRICULTURA PRAHOVA;		
B6	se noteaza decizia nr.1051/17.03.2011 emisa de Directia pt. Agricultura Prahova,prin care terenul in suprafata de 87402,39 mp are categoria de folosinta curti constructii	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 16716 din 29/03/2011;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
72194 / 27/11/2012	
Act nr. 1112, din 23/01/2006 emis de Consiliul Local Ploiesti (act aditional nr.11940/28.06.2007 emis de	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr.006236/25.03.2009 emis de Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr. 008288/07.05.2010 emis de Consiliul Local PLoiesti;);		
C1	se noteaza contractul de asociere nr. 01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC TRIUMF CONSTRUCT SRL	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 47932 din 23/08/2010;	

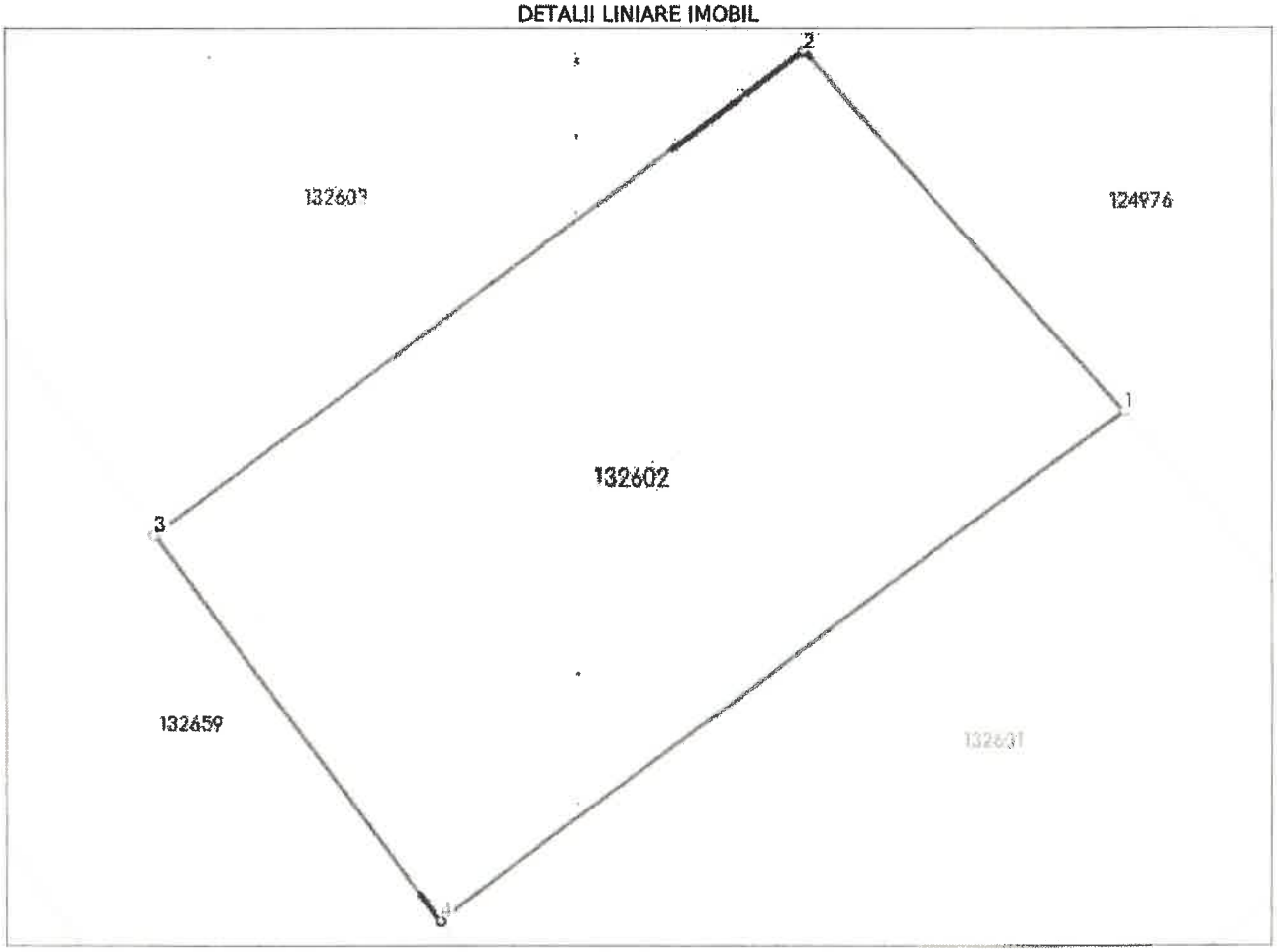
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
132602	389	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
354	curti constructii	DA	389	-	-	-	LOT 354

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (**) (m)
1	2	15.003
2	3	25.357
3	4	15.0
4	1	26.635

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
07/09/2022, 12:24

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308487 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1113 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN STR. GAGENI, NR. 98A, T65, LOT. 354

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308487 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65, LOT 354, nr. cad. 132602;

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. nr. 27 / 30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132602 (teren cu suprafata de 389 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform HCL nr. 255/01.10.2003, Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114837/07.09.2022.

Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L..

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.

Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz=izolat, C=cuplat; P+2; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 389 mp, parcela construibila;

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+2;

Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu depreciezе valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;

- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:

Izolate sau/si cuplate - z1: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+2;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NUMARUL CADASTRAL 132602

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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 LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMANIA MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RADUNĂ
4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU
4.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Scutire de taxe in conformitate cu Art. 476 din Codul Fiscal.

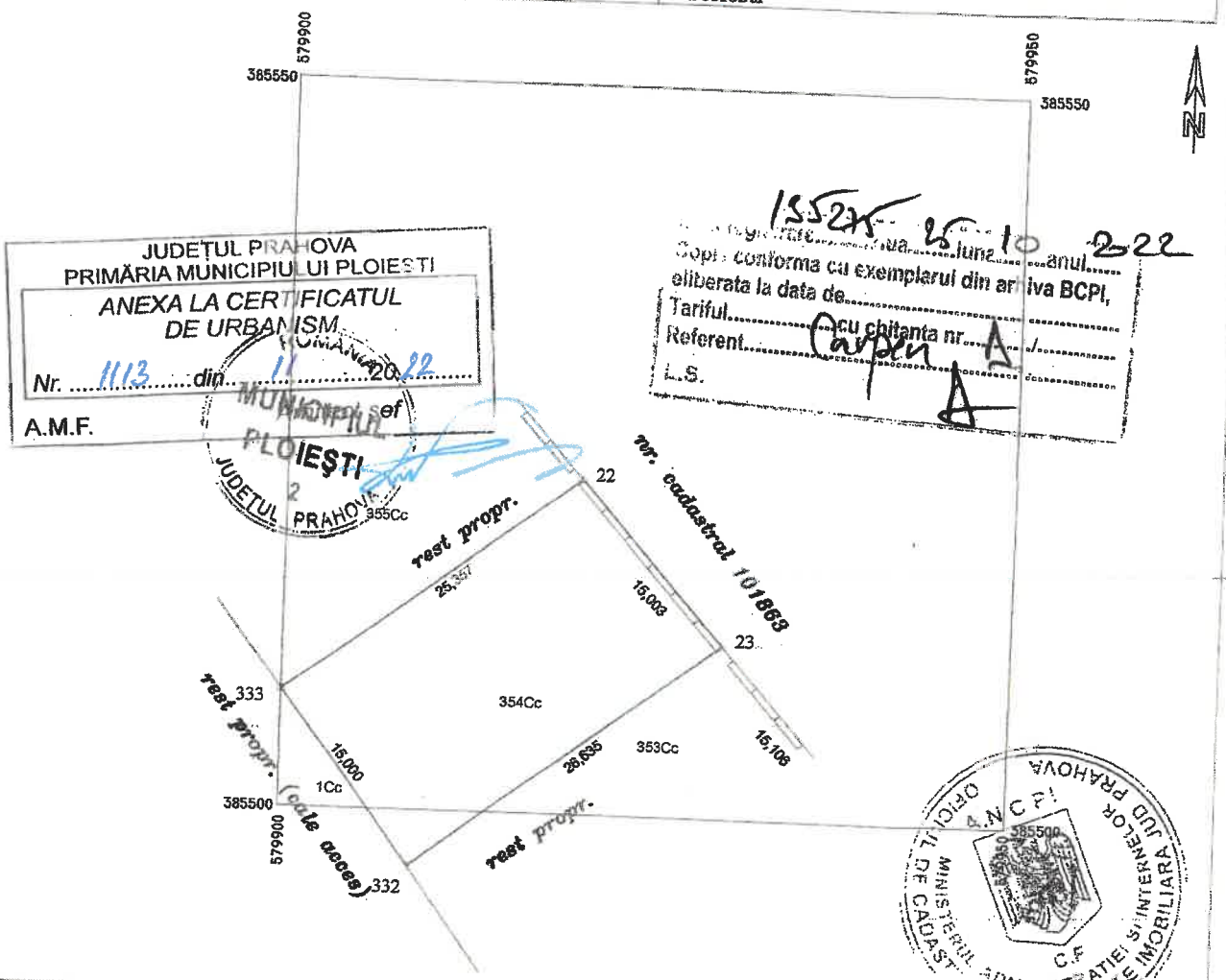
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de _____

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

~~103~~ 110

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132602	389	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1113 din 11 2022
A.M.F.
Arhitect-șef
ROMÂNIA MUNICIPIUL PLOIEȘTI JUDEȚUL PRAHOVA

Copia conforma cu exemplarul din arhiva BCPI, eliberata la data de 25.10.2022
Tariful ..... cu chitanta nr. ..... / .....
Referent .....
L.S.

A.N.C.P.I. OFICIUL DE CADASTRU ... MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI INTERNELOR ... JUD. PRAHOVA
C.F. ... Anexa nr. 11 la regulament

17 MAI 2011

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
354	Cc	389		
	TOTAL	389		

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
23	579939,313	385511,997
332	579908,861	385496,082
333	579900,021	385508,127
22	[illegible]	385523,239
23	[illegible]	385511,997

Suprafata totala ...

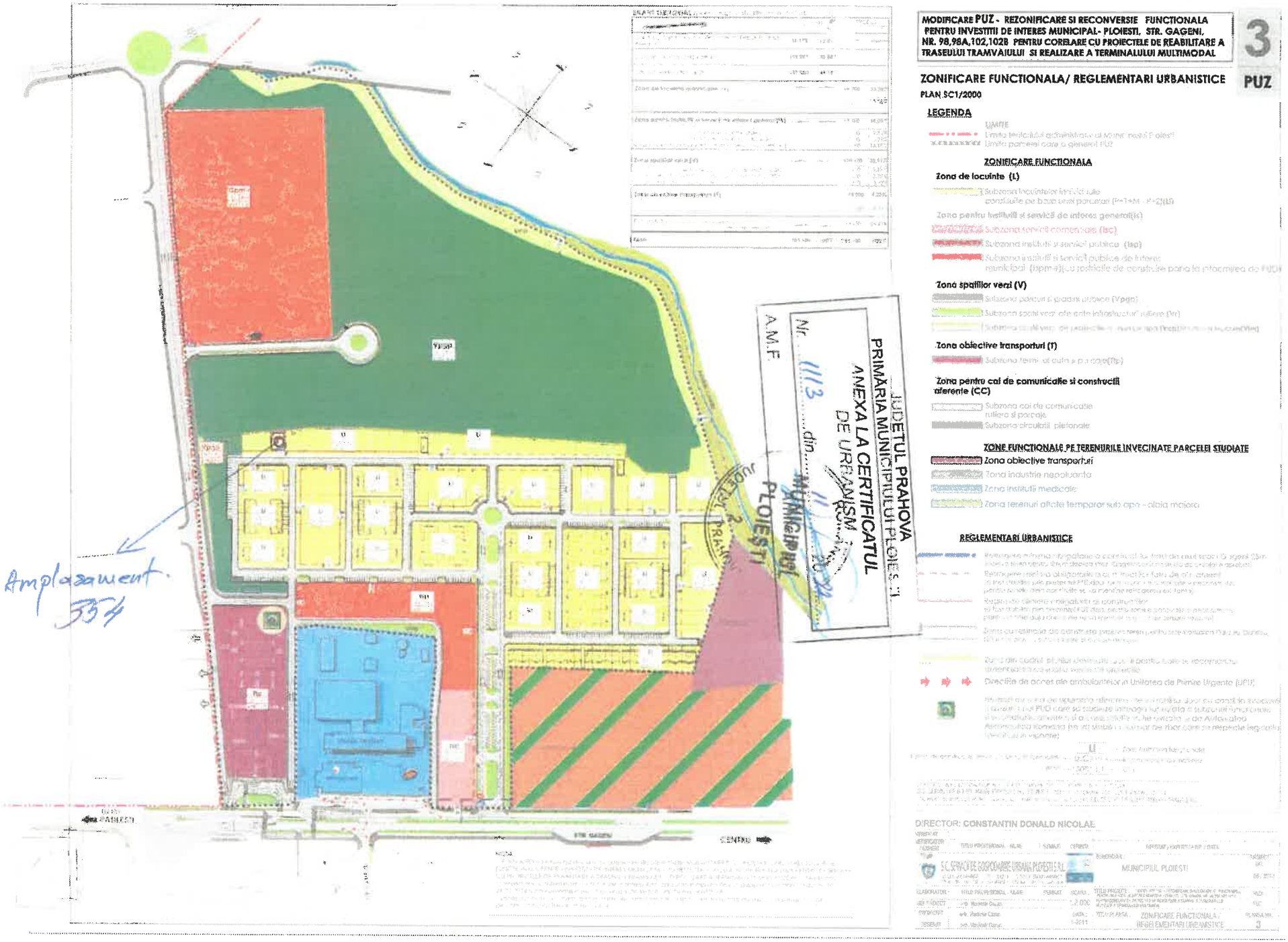
Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-F Nr. 0095
Dumitru Lidia Mihaela
CATEGORIA D

Data : 12.2010

Se con... ...uratori si introduc... ...e date

Oficiul de Cadastru si Publicitate ...
TUDOR AMALIA ...
SUBINGINER GR. ...


MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL
3
PUZ
ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE
PLAN SC1/2000
LEGENDA
LIMITE
ZONIFICARE FUNCTIONALA
Zona de locuinte (L)
Zona pentru institutii si servicii de interes general(is)
Zona spatiilor verzi (V)
Zona obiective transporturi (T)
Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)
ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE
Zona obiective transporturi
Zona industrie nepoluanta
Zona institutii medicale
Zona terenuri afiate temporar sub apa - albia majora
REGLEMENTARI URBANISTICE
DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE
MUNICIPIUL PLOIESTI
ZONIFICARE FUNCTIONALA
REGLEMENTARI URBANISTICE
Amplasament 334
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1113 din
A.M.F
PLOIESTI

HOTARAREA Nr. 255

privind trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte 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 Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune spre aprobare trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte si dotari aferente;

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;

avand in vedere Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova;

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

HOTARASTE:

Art. 1 Aproba trecerea terenului in suprafata de 121.000 mp situat in Ploiesti, pe str. Gageni, intre Spitalul Judetean si S.C. *Vinalcool* S.A. din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul este identificat in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, si are destinatia *constructii locuinte cu credit ipotecar*.

Art. 2 Stabileste ca Directia Generala de Dezvoltare Urbana sa intocmeasca caietul de sarcini cu modalitatea de atribuire a terenului potrivit destinatiei stabilite la articolul 1.

Art. 3 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. 4 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 01.10.2003

Presedinte de sedinta,
Gheorghe Moraru

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa nr. 1.11 la HCL nr...../.....

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 132603, înscris în Cartea Funciară Nr. 132603 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132603, înscris în Cartea Funciară Nr. 132603 UAT Ploiești, in suprafata de 371 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 355, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9256 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 44.520 euro echivalent 219.288 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	409/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

Olga Olaru

Semnat digital de Olga Olaru
Data: 2023.05.18 10:12:07

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: **Client:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alti utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132603, înscris în Cartea Funciară Nr. 132603 UAT Ploiești, in suprafata de 371 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 355.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori şi care este înmânat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132603, înscris în Cartea Funciară Nr. 132603 UAT Ploiești, in suprafata de 371 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 355.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Natională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 355	132603	132603 UAT Ploiesti	44.520 €	219.288 lei	**44.520 €**	**219.288 lei**
		TOTAL			**44.520 €**	**219.288 lei**	**44.520 €**	**219.288 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Cuprins

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132603, înscris în Cartea Funciară Nr. 132603 UAT Ploieşti, in suprafata de 371 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 355.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieței din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; 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. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, s-au facut fotografii. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obținută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 355	132603	132603 UAT Ploiesti	44.520 €	219.288 lei	**44.520 €**	**219.288 lei**
		TOTAL			**44.520 €**	**219.288 lei**	**44.520 €**	**219.288 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparația vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea şi precizia influențează calitatea şi relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordarii prin piata sunt

relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul si firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale şi sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEŞTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

Utilizatorii (destinatarii) desemnati ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEŞTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alti terți.

2.3. Identificarea proprietăţii imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132603, înscris în Cartea Funciară Nr. 132603 UAT Ploiești, in suprafata de 371 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 355.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, și respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condiţiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curent.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informaţii specifice proprietăţilor similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2023.

2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii, situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 355.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in apropiere. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta Ploiesti.

2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze şi ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

Principalele ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietăţii s-a realizat în baza actelor puse la dispoziţie de către client şi a faptelor constatate în urma inspecţiei vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinuta cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanţii pentru acurateţe.
- Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele şi materialul ilustrativ sunt puse la dispoziţie de către client şi informaţiile conţinute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informaţii legate de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigaţie referitoare la activităţile trecute şi prezente, atât pe proprietati, cât şi pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor analizate în aceste utilizări sau amplasamente şi deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu se stabileşte un angajament pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcţiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ.

Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un inscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii si elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existand de asemenea si rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referinţă ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor.

De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediţia 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);

- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);

- SEV 102 – Implementare (IVS 102);

- SEV 104 – Tipuri ale valorii;

- SEV 103 – Raportare (IVS 103);

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132603, înscris în Cartea Funciară Nr. 132603 UAT Ploiești, in suprafata de 371 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 355.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 355.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in vecinatate. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, Str. Gageni (DJ102). Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 371 mp, identificata cu nr. cad. 132603, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 132603 UAT Ploieşti, construibila, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vanzare teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este relativ activa.

4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, situat in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza in intervalul 124 – 142 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

Informatiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul cumparatorului. Este o piata a cumparatorului. In prezent piata imobiliara este in stagnare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediţia 2022, astfel:

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- *Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Conform Certificat de Urbanism, parcelarea terenului a fost realizata in cadrul PUZ – Ansamblul rezidential EDEN. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Este permisa legal utilizarea rezidentiala.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.

  Terenul evaluat prezinta forma regulata, acces din strada, utilitatile zonei fiind in vecinatatea proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieţei, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepţia vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferenţa dintre valoarea proiectului şi costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piaţă trebuie să fie cel puţin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor şi valoarea actualizată a costurilor).

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea rezidentiala este maxim productiva.

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piaţă, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalităţi de evaluare şi anume: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Abordarea prin piaţă ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacție / ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții / oferte ale unor proprietăți similare (numite comparabile) și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricții legale, condițiile pieței (data vânzării), condițiile de finanțare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafață teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilitățile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcției și alte elemente în funcție de proprietatea de evaluat.

Metoda comparației directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, în condițiile existenței informațiilor cu privire la tranzacții / oferte recente cu date sigure și care să indice tendințele pieței. Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informațiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum și la datele furnizate de o serie de agenții imobiliare și la informațiile existente în publicațiile de specialitate sau care dețin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparația directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparație. Se determină ajustările prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale prețurilor de tranzacționare în ceea ce privește: dreptul de proprietate transmis, restricțiile legale, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, dimensiuni ale construcției, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje și utilități.

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Datele colectate și analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piață a proprietății, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe.

Metoda comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.

Metoda comparației directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

Grila datelor de piață, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe.

Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparției directe se prezinta in Grila datelor de piata.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri.

Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc" a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piață.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine

astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piaţă prin metoda comparaţiei directe a rezultat următoarea valoare de piaţă a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 355	132603	132603 UAT Ploiesti	44.520 €	219.288 lei	**44.520 €**	**219.288 lei**
		TOTAL			**44.520 €**	**219.288 lei**	**44.520 €**	**219.288 lei**
		Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023			*4,9256 lei*			

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente şi suficiente.

Rezultatele privind valoarea obţinuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanţă cu cea mai bună utilizare a proprietăţii.

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietăţii evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăţilor imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obţinute în aplicarea abordării prin piaţă, prin metoda comparaţiei directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului privind valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistenţa informaţiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informaţiile obţinute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 355	132603	132603 UAT Ploiesti	44.520 €	219.288 lei	**44.520 €**	**219.288 lei**
		TOTAL			**44.520 €**	**219.288 lei**	**44.520 €**	**219.288 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietăţii
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren				Constructii			TOTAL			
								Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Ac sol	Au	Adc	Teren	Ac sol	Au	Adc
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 355	132603	132603 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Da, 15 ml la strada pamant	Dreptunghiulara	371	n/a	n/a	371	n/a	n/a	n/a	**371**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
							TOTAL	**371**	**n/a**	**n/a**	**371**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**371**	**n/a**	**n/a**	**n/a**

Sursa: Geoportal ANCPI

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, liber de constructii, suprafata 371 mp, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 355, zona periferica nord, in incinta ansamblului rezidential EDEN. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa in vecinatate. Infrastructura rutiera: strada secundara pamant - Str. Roma neasfaltata.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 352 mp, front stradal cca 20 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata - amplasat in rond. Terenul se afla in Mun. Ploiesti, pe Str. Gageni, in incinta ansamblului EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 50.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: X8O803005*	TTeren intravilan, curti-constructii, suprafata 320 mp, front stradal 23 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, dispune de proiect casa. Terenul se afla in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti, Spitalul Judetean de Urgenta, in zona ansamblul EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 42.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: BLITZ 102901TV*	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 875 mp, front stradal 29,73 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma regulata. Terenul se afla pe raza UAT Blejoi, Sat Ploiestiori, Cartier Albert Ploiesti, pe Str. Turcoazului, strada secundara neasfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 109.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: 7143429*
	Suprafata (mp)	371	352	320	875
	Incadrare PUG/PUZ	L - locuinte	L - locuinte	n/a	n/a
	CUT max:	1,1	1,1	n/a	n/a
	POT max:	50%	50%	n/a	n/a
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	120,00 €	142,05 €	131,25 €	124,57 €
	Pret Euro		50.000 €	42.000 €	109.000 €
	Link:		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014	https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-lDtYkB.html
	Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	Data ofertei		Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Pret de vanzare (Euro / mp)		142 €	131 €	125 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Ajustare in %		-2%	-1%	-4%
	Ajustare in €		-2 €	-1 €	-5 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
1	**Drept de proprietate**	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
2	**Restrictii legale**	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
3	**Conditii de finantare**	De piata	De piata	De piata	De piata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
4	**Conditii de vanzare**	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
5	**Chelt. necesare imediat dupa cumparare**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
6	**Conditii ale pietei**	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
7	**Localizare**	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 355	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud.Prahova, Loc.Ploieștiori, Str. Turcoazului, Cartier Albert
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

E-mail: office@evaluareimob.ro

8	**Drum de acces**	Da | strada pamant	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
9	**Topografie**	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
10	**Zona inundabila**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
11	**Suprafata (mp)**	371,00	352	320	875
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
12	**Forma**	Dreptunghiulara	Forma neregulata	Forma regulata	Dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
13	**Deschidere (ml)**	Da | 15 ml strada secundara	Da | deschidere cca 20 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 23 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 29,73 ml la strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
14	**Utilitati**	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
15	**Zonare | Utilizare**	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
16	**Alti factori**	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro/mp)	**120 €**	140 €	130 €	120 €

	Euro	Lei
Valoare de piata unitara (Euro/mp)	**120 €**	**591,07 lei**
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 132603, inscris in CF Nr. 132603 UAT Ploiesti (Euro)	**44.520,00 €**	**219.288,00 lei**

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 3. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: *https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014*

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014

ro

Anunturi imobiliare > Terenuri constructii de vanzare > Terenuri constructii de vanzare in Ploiesti > zona Nord > PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

Inapoi

PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

50.000 €

Ploiesti, zona Nord - Vezi harta

0720 595 545

Robert O
REDER GRUP

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Ascunde anunt Raporteaza anunt

Vezi harta

Descriere

PLOIESTI zona Rezidentiala Nord, teren intravilan pentru constructie casa in suprafata de 352 mp cu deschidere foarte mare la strada. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si are o amplasare foarte buna intr-o zona linistita, aproape de strada principala cu mijloc de transport. Toate actele la zi

Pret vanzare 50000 euro

Specificatii

ID Anunt: X8O803005 Actualizat in 24.04.2023

Suprafata teren:	352 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	2

Comparabila 2 Link: *https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv*

blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv

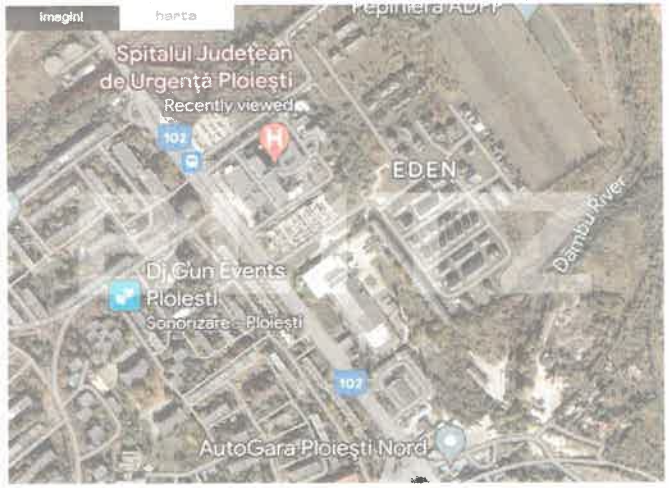
BLITZ VÂNZĂRI ↓ ÎNCHIRIERI ↓ PROIECTE INVESTIȚIONALE ↓ DESPRE BLITZ ↓ NOUTĂȚI IMOBILIARE ADAUGĂ PROPRIETATE

• Terenuri de vânzare • Terenuri de vânzare Nord -Spitalul Județean

Teren intravilan, 320mp, zona Nord

ID: BLITZ 102901TV
Actualizat: 26.04.2023
Zona: Nord -Spitalul Județean
Preț/mp: 131 €
Rata lunara: 245,48 €
Calculator credit

42.000 €
Preț/mp: 131 €
TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ



Raluca Ionescu
Sales Office Manager
+40 344 233 777
office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent

Te interesează oferta? Programează o vizionare!

Nume și prenume *
Telefon *
Email *
Doresc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 102901TV din Ploiești, zona Nord -Spitalul Județean

Sunt de acord cu privind prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITĂ VIZIONARE

Descarcă PDF | Salvează | Anunță-mă când scade prețul | Distribuie oferta

Caracteristici

Suprafață: 320 mp
Front: 10-50 ml rod
Utilități: Apa, Gaz, Curent, Canalizare
Destinație: Casa/Duplex
Acte/Avize: Carte funciara, Certificat urbanism
Alte criterii: Teren plat

Descriere Ofertă

Blitz oferă spre achiziționare teren intravilan, în zona de nord, foarte aproape de mijloace de transport în comun. Dispune de toate utilitățile și de proiect construcție casă.
Terenul are o suprafață de 320 mp cu o deschidere de 23 ml.

E-mail: office@evaluareimob.ro

Comparabila 3 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html*

storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html

storia | Для України | Anunturi | Ansambluri rezidentiale | Companii | Blog | Creditare | Cartoteca de biniste | Contul meu | Adauga a

ZARA SERV Zara Imobiliare Prinde toate anunturile

← Inapoi la listă | Terenuri de vânzare > Prahova > Blejoi > Blejoi > Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Zara Imobiliare
Agenție
0733 970 427

+40

Introdu mesajul tău

mai mult

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Blejoi, Blejoi, Prahova

109 000 €
125 €/m²

Propune un preț

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata:	Avans:	Perioada imprumutului:	
3.207 RON /luna	80.933 RON (15%)	30 ani	Foloseste calculatorul de credite

KIWI FINANCE
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 453966 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 Luni

2989.95 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Prezentare generală

Suprafață	875 m²	Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren suprafata 875 mp ,deschidere de 29.73 ml in Ploiesti Cartier Albert .

Zona este recomandata, pentru constructii rezidentiale individuale sau de tip duplex, cu regim de inaltime de P+2 etaje.

Pretul de vanzare este de 125 euro/mp.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta localizare subiect si comparabile

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 355	132603	132603 UAT Ploiesti	44.520 €	219.288 lei	**44.520 €**	**219.288 lei**
		TOTAL			**44.520 €**	**219.288 lei**	**44.520 €**	**219.288 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.09.2022	132603	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114839/07.09.2022	-
2	Decembrie 2010	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500, Anexa la CU	Ing. Dumitru Lidia Mihaela	Ref: Decembrie 2010	-
3	01.10.2003	n/a	Hotararea Consiliului Local	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 255/01.10.2003	-
4	10.11.2022	132603	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1112/10.11.2022	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 6: Fotografii









8 - 09 - 2022

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

Nr. cerere	114839
Ziua	07
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118852610

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 132603 Ploieşti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploieşti, Str Gageni, Nr. 98 A, Jud. Prahova, T 65, lot 355

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	132603	371	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
72194 / 27/11/2012		
Act Notarial nr. 3134, din 26/11/2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN (act aditional aut.sub nr. 3159/28.11.2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN, act administrativ nr. 763/12.12.2012 emis de SC TRIUMF CONSTRUCT SA);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 132603 a imobilului cu numarul cadastral 132603/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 11326 (identificator electronic 126599) inscris in cartea funciara 9622(e:9622) (identificator electronic 126599);	A1
Hotarare nr. 255/2003 emis de Consiliul local Ploiesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 5855 din 08/03/2006;	
Cerere nr. 74996, din 29/12/2010 emis de OCPI PRAHOVA;		
B3	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca imobilul este situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98A, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 74996 din 29/12/2010;	
Adresa nr. 300036, din 06/01/2011 emis de Primaria Ploiesti (declaratie autentica nr.49/13.01.2011 emis de NP MINEA O.:);		
B4	se noteaza faptul ca terenul are categoria de folosinta arabil , conform adresei nr.300036/06.01.2011 emisa de Primaria Ploiesti, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 1609 din 14/01/2011;	
Cerere nr. 3239, din 24/01/2011 emis de OCPI Prahova;		
B5	se indreapta din oficiu eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 1609/2011 si in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata de teren ce are categoria de folosinta arabil este de 87402,39 mp, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 3239 din 24/01/2011;	
Act Administrativ nr. 1051, din 17/03/2011 emis de DIRECTIA PT.AGRICULTURA PRAHOVA;		
B6	se noteaza decizia nr.1051/17.03.2011 emisa de Directia pt. Agricultura Prahova,prin care terenul in suprafata de 87402,39 mp are categoria de folosinta curti constructii	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 16716 din 29/03/2011;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
72194 / 27/11/2012	
Act nr. 1112, din 23/01/2006 emis de Consiliul Local Ploiesti (act aditional nr.11940/28.06.2007 emis de	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr.006236/25.03.2009 emis de Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr. 008288/07.05.2010 emis de Consiliul Local PLoiesti:):		
C1	se noteaza contractul de asociere nr. 01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC TRIUMF CONSTRUCT SRL	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 47932 din 23/08/2010;	

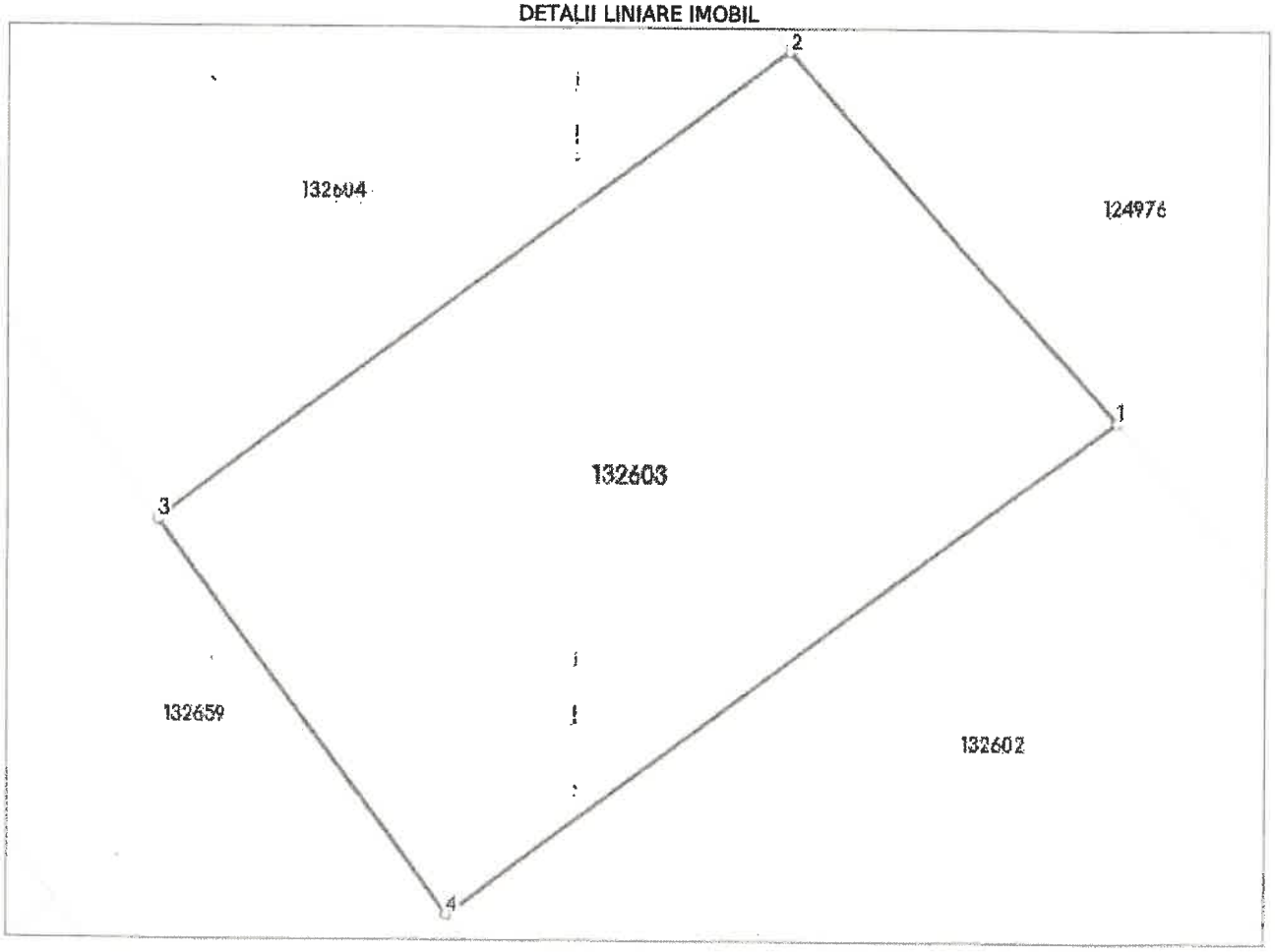
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
132603	371	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
355	curti constructii	DA	371	-	-	-	LOT 355

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	15.055
2	3	24.075
3	4	15.0
4	1	25.357

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
07/09/2022, 12:25

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 308489 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1112 Din: 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN STR. GAGENI, NR. 98A, T65, LOT. 355

Ca urmare cererii adresate de MUNICIPIUL PLOIESTI,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308489 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65. LOT 355. nr. cad. 132603;
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. nr. 27 / 30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132603 (teren cu suprafata de 371 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform HCL nr. 255/01.10.2003, Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114839 / 07.09.2022.

Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L..

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz=izolat, C=cuplat; P+2; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 371 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+2;

Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu depreciere valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;

- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.
Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z1: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+2;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NUMARUL CADASTRAL 132603

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMANIA MUNICIPIUL PLOIESTI 2 JUDETUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ
4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU
4.11.2022

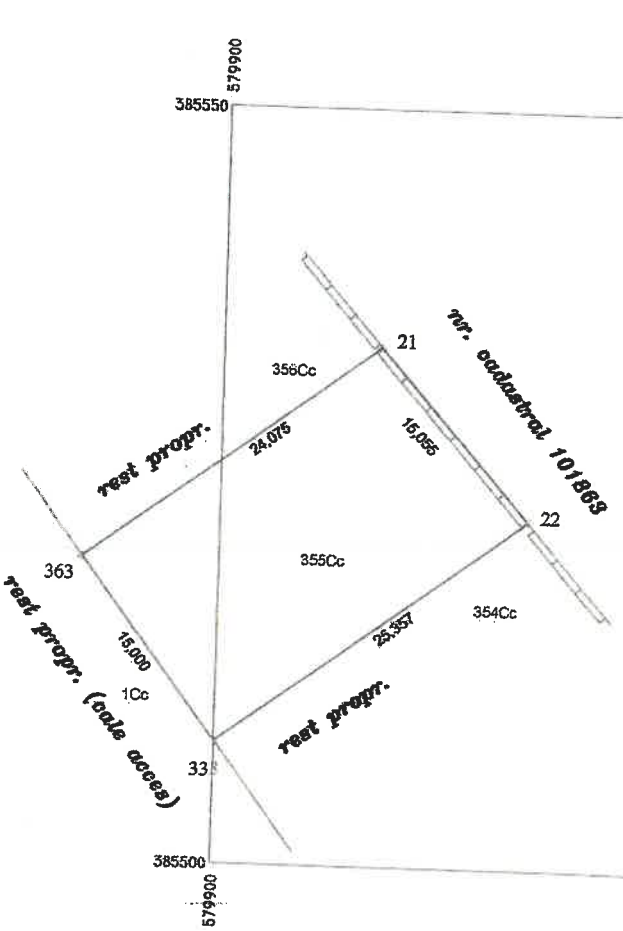
Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Scutire de taxe in conformitate cu Art. 476 din Codul Fiscal.

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

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132603	371	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



135275 - 05 10 2022
Ziua.....luna.....anul.....
Este conforma cu exemplarul din arhiva BCPI,
eliberata la data de.....
Taxa.....cu chitanta nr.....
Referent.....
L.S

JUDETUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1112 din 20.12
A.M.F. Arhitect-sef
MUNICIPIUL PLOIESTI

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA PRAHOVA
A.N.C.P.I.
MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR
Anexa nr. 11 la regulament
23877
12 MAI 2011

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
355	Cc	371		
	TOTAL	371		

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
22	579920,383	385523,239
333	579900,021	385508,127
363	579881,082	385520,172
[illegible]	[illegible]	385534,520
[illegible]	[illegible]	385523,239

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-F Nr. 0095
Dumitru Lidia Mihaela
CATEGORIA D

Data : 12.20[illegible]
Se [illegible] masuratori si [illegible] baza de date [illegible]
Oficiul [illegible] Imobiliara Prahova
[illegible] CLAUDIA

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti

Limita parcelei ce e a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

Subzona locuintelor si institutiile constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Lu)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

Subzona servicii comerciale (Isc)

Subzona institutii si servicii publice (Isp)

Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)

Subzona spatii verzi aferente infrastructuri rutiere (Vr)

Subzona spatii verzi de protectie -rulaul de apa (Vca)/institutii medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

Subzona terminal autobuze si po caje(Ttp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje

Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

Zona obiective transporturi

Zona industrie nepoluanta

Zona institutii medicale

Zona terenuri afectate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni 25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)

Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de alinieri (a fost stabilit prin proiectul PUZ doar pentru zonele neocupate - neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)

Regim de aliere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilit prin prezentul PUZ doar pentru zonele neocupate - neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliere existent)

Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraul Dambu) (Zona din afara sistematizarii a cai de apa)

Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie

Directiile de access ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Heliport cu zona de siguranta aferenta - se va realiza doar cu conditia intocmirii si avizarii unui PUD care sa studieze intreaga suprafata a subzonei functionale si vecinatatile acesteia si a carei solutie sa fie avizata si de Autoritatea Aeronautica Romana (se va stabili un culoar de zbor care sa respecte legislatia specifica in vigoare)

Lu - Zona/subzona functiune

Regim maxim de inaltime

POT ..... 50% ..... CUT

S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA S.R.L. PLOIESTI S.A. S.C. SIVIL PROIECT PRAHOVA S.R.L.

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT VERIFICATOR / EXPERT	TITLUL PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	DEBUTA	BENEFICIAR	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	PROIECT NR.
S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L.				MUNICIPIUL PLOIESTI		66 / 2013

ELABORATOR	TITLUL PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	SCARA: 1:2.000	TITLUL PROIECT: MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	FAZA: PUZ	
SEF PROIECT	urb. Vladimir Cazan					
PROIECTAT	urb. Vladimir Cazan		DATA: 11-2014	TITLUL PLANSEI: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR. 3	
REVIZUIT	urb. Vladimir Cazan					

NOTA

- PLAN ANEXA din cadrul modificare si completare documentatiei MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR.98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL - Mod Elaborare
- Completarea in conformitate cu hotararile consiliului local din cadrul Municipiului Ploiesti adoptate in ordinul sedintei din 21.01.2014 si consemnate in procesul verbal de sedinta PVCL din 24.01.2014
- Solutia tehnica si de circulatie a terminalului multimodal va fi stabilita de catre beneficiar, respectand conditiile pe care vor putea le negocia Heliportul.

HOTARAREA Nr. 255

privind trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte 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 Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune spre aprobare trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte si dotari aferente;

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;

avand in vedere Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova;

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

HOTARASTE:

Art. 1 Aproba trecerea terenului in suprafata de 121.000 mp situat in Ploiesti, pe str. Gageni, intre Spitalul Judetean si S.C. *Vinalcool* S.A. din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul este identificat in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, si are destinatia *constructii locuinte cu credit ipotecar*.

Art. 2 Stabileste ca Directia Generala de Dezvoltare Urbana sa intocmeasca caietul de sarcini cu modalitatea de atribuire a terenului potrivit destinatiei stabilite la articolul 1.

Art. 3 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. 4 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 01.10.2003

Presedinte de sedinta,
Gheorghe Moraru

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa nr. 1.12 la HCL nr._____/_____

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 132604, înscris în Cartea Funciară Nr. 132604 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132604, înscris în Cartea Funciară Nr. 132604 UAT Ploiești, in suprafata de 351 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 356, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9256 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 42.120 euro echivalent 207.466 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	410/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

Olga Olaru

Semnat digital de Olga Olaru
Data: 2023.05.18 10:28:47

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: **Client:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alti utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132604, înscris în Cartea Funciară Nr. 132604 UAT Ploiești, in suprafata de 351 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 356.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmânat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132604, înscris în Cartea Funciară Nr. 132604 UAT Ploiești, in suprafata de 351 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 356.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 356	132604	132604 UAT Ploiesti	42.120 €	207.466 lei	**42.120 €**	**207.466 lei**
		TOTAL			**42.120 €**	**207.466 lei**	**42.120 €**	**207.466 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Cuprins

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132604, înscris în Cartea Funciară Nr. 132604 UAT Ploieşti, in suprafata de 351 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 356.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potenţiale tranzacţii. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietăţii imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, s-au facut fotografii. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 356	132604	132604 UAT Ploiesti	42.120 €	207.466 lei	**42.120 €**	**207.466 lei**
		TOTAL			**42.120 €**	**207.466 lei**	**42.120 €**	**207.466 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparația vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea şi precizia influențează calitatea şi relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordarii prin piata sunt

relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul si firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale şi sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEŞTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

Utilizatorii (destinatarii) desemnati ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEŞTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alti terți.

2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132604, înscris în Cartea Funciară Nr. 132604 UAT Ploiești, in suprafata de 351 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 356.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, și respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condițiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curent.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informații specifice proprietăților similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2023.

2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii, situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 356.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezentă: strazi asfaltate in apropiere. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta Ploiesti.

2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze şi ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

Principalele ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietăţii s-a realizat în baza actelor puse la dispoziţie de către client şi a faptelor constatate în urma inspecţiei vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinuta cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanţii pentru acurateţe.
- Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele şi materialul ilustrativ sunt puse la dispoziţie de către client şi informaţiile conţinute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informaţii legate de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigaţie referitoare la activităţile trecute şi prezente, atât pe proprietati, cât şi pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor analizate în aceste utilizări sau amplasamente şi deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu se stabileşte un angajament pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcţiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ.

Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un inscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii si elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existand de asemenea si rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referinţă ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor.

De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediţia 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);

- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);

- SEV 102 – Implementare (IVS 102);

- SEV 104 – Tipuri ale valorii;

- SEV 103 – Raportare (IVS 103);

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132604, înscris în Cartea Funciară Nr. 132604 UAT Ploiești, in suprafata de 351 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 356.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 356.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in vecinatate. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, Str. Gageni (DJ102). Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 351 mp, identificata cu nr. cad. 132604, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 132604 UAT Ploieşti, construibila, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vanzare teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este relativ activa.

4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, situat in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza in intervalul 124 – 142 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

Informatiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul cumparatorului. Este o piata a cumparatorului. In prezent piata imobiliara este in stagnare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediţia 2022, astfel:

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- *Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Conform Certificat de Urbanism, parcelarea terenului a fost realizata in cadrul PUZ – Ansamblul rezidential EDEN. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Este permisa legal utilizarea rezidentiala.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.

  Terenul evaluat prezinta forma regulata, acces din strada, utilitatile zonei fiind in vecinatatea proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieţei, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepţia vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferenţa dintre valoarea proiectului şi costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piaţă trebuie să fie cel puţin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor şi valoarea actualizată a costurilor).

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea rezidentiala este maxim productiva.

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piaţă, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalităţi de evaluare şi anume: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Abordarea prin piaţă ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacție / ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții / oferte ale unor proprietăți similare (numite comparabile) și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricții legale, condițiile pieței (data vânzării), condițiile de finanțare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafață teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilitățile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcției și alte elemente în funcție de proprietatea de evaluat.

Metoda comparației directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, în condițiile existenței informațiilor cu privire la tranzacții / oferte recente cu date sigure și care să indice tendințele pieței. Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informațiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum și la datele furnizate de o serie de agenții imobiliare și la informațiile existente în publicațiile de specialitate sau care dețin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparația directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparație. Se determină ajustările prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale prețurilor de tranzacționare în ceea ce privește: dreptul de proprietate transmis, restricțiile legale, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, dimensiuni ale construcției, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje și utilități.

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Datele colectate și analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piață a proprietății, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe.

Metoda comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.

Metoda comparației directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

Grila datelor de piață, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe.

Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparţiei directe se prezinta in Grila datelor de piata.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri.

Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc" a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piață.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine

astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piaţă prin metoda comparaţiei directe a rezultat următoarea valoare de piaţă a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 356	132604	132604 UAT Ploiesti	42.120 €	207.466 lei	**42.120 €**	**207.466 lei**
		TOTAL			**42.120 €**	**207.466 lei**	**42.120 €**	**207.466 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente şi suficiente.

Rezultatele privind valoarea obţinuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanţă cu cea mai bună utilizare a proprietăţii.

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietăţii evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăţilor imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obţinute în aplicarea abordării prin piaţă, prin metoda comparaţiei directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului privind valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistenţa informaţiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informaţiile obţinute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 356	132604	132604 UAT Ploiesti	42.120 €	207.466 lei	**42.120 €**	**207.466 lei**
		TOTAL			**42.120 €**	**207.466 lei**	**42.120 €**	**207.466 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietăţii
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren				Constructii			TOTAL			
								Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Ac sol	Au	Adc	Teren	Ac sol	Au	Adc
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 356	132604	132604 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Da, cca 15 ml la strada pamant	Dreptunghiulara	351	n/a	n/a	351	n/a	n/a	n/a	**351**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
							TOTAL	**351**	**n/a**	**n/a**	**351**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**351**	**n/a**	**n/a**	**n/a**

Sursa: Geoportal ANCPI

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, liber de constructii, suprafata 351 mp, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 356, zona periferica nord, in incinta ansamblului rezidential EDEN. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa in vecinatate. Infrastructura rutiera: strada secundara pamant - Str. Roma neasfaltata.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 352 mp, front stradal cca 20 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata - amplasat in rond. Terenul se afla in Mun. Ploiesti, pe Str. Gageni, in incinta ansamblului EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 50.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: X8O803005*	TTeren intravilan, curti-constructii, suprafata 320 mp, front stradal 23 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, dispune de proiect casa. Terenul se afla in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti, Spitalul Judetean de Urgenta, in zona ansamblul EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 42.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: BLITZ 102901TV*	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 875 mp, front stradal 29,73 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma regulata. Terenul se afla pe raza UAT Blejoi, Sat Ploiestiori, Cartier Albert Ploiesti, pe Str. Turcoazului, strada secundara neasfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 109.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: 7143429*
	Suprafata (mp)	351	352	320	875
	Incadrare PUG/PUZ	L - locuinte	L - locuinte	n/a	n/a
	CUT max:	1,1	1,1	n/a	n/a
	POT max:	50%	50%	n/a	n/a
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	120,00 €	142,05 €	131,25 €	124,57 €
	Pret Euro		50.000 €	42.000 €	109.000 €
	Link:		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014	https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-lDtYkB.html
	Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	Data ofertei		Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Pret de vanzare (Euro / mp)		142 €	131 €	125 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Ajustare in %		-2%	-1%	-4%
	Ajustare in €		-2 €	-1 €	-5 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
1	**Drept de proprietate**	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
2	**Restrictii legale**	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
3	**Conditii de finantare**	De piata	De piata	De piata	De piata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
4	**Conditii de vanzare**	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
5	**Chelt. necesare imediat dupa cumparare**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
6	**Conditii ale pietei**	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
7	**Localizare**	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 356	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud.Prahova, Loc.Ploieștiori, Str. Turcoazului, Cartier Albert
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

E-mail: office@evaluareimob.ro

8	**Drum de acces**	Da | strada pamant	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
9	**Topografie**	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
10	**Zona inundabila**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
11	**Suprafata (mp)**	351,00	352	320	875
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
12	**Forma**	Dreptunghiulara	Forma neregulata	Forma regulata	Dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
13	**Deschidere (ml)**	Da | cca 15 ml (14,989 ml) strada secundara	Da | deschidere cca 20 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 23 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 29,73 ml la strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
14	**Utilitati**	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
15	**Zonare | Utilizare**	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
16	**Alti factori**	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro/mp)	**120 €**	140 €	130 €	120 €

	Euro	Lei
Valoare de piata unitara (Euro/mp)	**120 €**	**591,07 lei**
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 132604, inscris in CF Nr. 132604 UAT Ploiesti (Euro)	**42.120,00 €**	**207.466,00 lei**

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 3. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: *https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014*

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014

ro

Anunturi imobiliare › Terenuri constructii de vanzare › Terenuri constructii de vanzare in Ploiesti › zona Nord › PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro Inapoi

PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

50.000 €

Ploiesti, zona Nord · Vezi harta

0720 595 545
0241 595 545 / 0344 419 660 (fax)

Robert O
REOER GRUP

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Email Copiază

Ascunde anunt · Raportează anunt

Vezi harta

Descriere

PLOIESTI zona Rezidentiala Nord - teren intravilan pentru constructie casa in suprafata de 352 mp cu deschidere foarte mare la strada. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si are o amplasare foarte buna intr-o zona linistita, departe de strada principala cu mijloc de transport. Toate actele la zi.
Pret vanzare 50000 euro

Specificații

ID Anunț: X8O803005 Actualizat la 24.04.2023

Suprafata teren:	352 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	2

Comparabila 2 Link: *https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv*

blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv

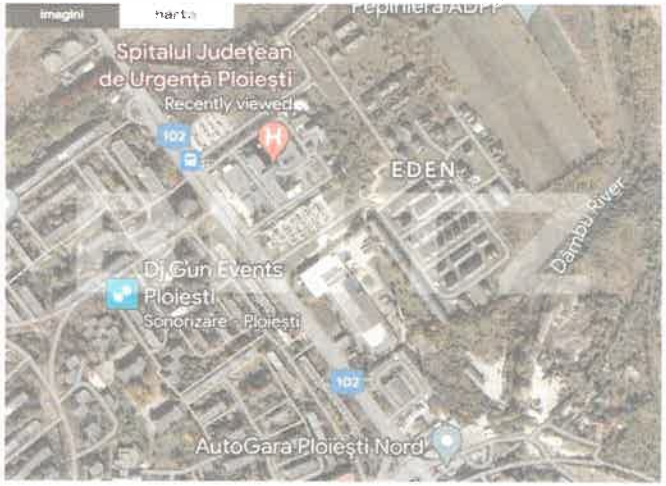
BLITZ VANZĂRI ↓ INCHIRIERI ↓ PROIECTE INVESTITIONALE ↓ DESPRE BLITZ ↓ NOUTĂȚI IMOBILIARE ADAUGĂ PROPRIETATE

• Terenuri de vanzare • Terenuri de vanzare Nord -Spitalul Judetean

Teren intravilan, 320mp, zona Nord

ID: BLITZ102901TV
Actualizat: 28.04.2023
Zona: Nord -Spitalul Județean
Pret/mp: 131 €
Rata lunara: 245.48 €
Calculator credit

42.000 €
Preț/mp: 131 €



Descarcă PDF | Salvează | Anunță-mă cand scade pretul

Distribuie oferta

Raluca Ionescu
Sales Office Manager
+40 344 253 777
office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent

Te interesează oferta? Programează o vizionare!

Nume și prenume *
Telefon *
Email *

Doresc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 102901TV din Ploiesti, zona Nord -Spitalul Judetean

Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITĂ VIZIONARE

Caracteristici

Suprafață: 320 mp
Front: 15-20 ml mp

Utilități: Apa, Gaz, Curent, Canalizare
Destinație: Casă, Duplex

Acte/Avize: Carte funciară, Certificat urbanism
Alte criterii: Teren plat

Descriere Ofertă

Blitz ofera spre achizitionare teren intravilan, in zona de nord, foarte aproape de mijloace de transport in comun. Dispune de toate utilitatile si de proiect constructie casa. Terenul are o suprafata de 320 mp cu o deschidere de 23 ml.

E-mail: office@evaluareimob.ro

Comparabila 3 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html*

storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html

storia | Для України | Anunturi | Ansambluri rezidentiale | Companii | Blog | Creditare | Carticica de biniste | Contul meu

ZARA SERV Zara Imobiliare

← Inapoi la lista | Terenuri de vanzare > Prahova > Blejoi > Blejoi > Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Zara Imobiliare
Agenție
0733 970 427

+40

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

0 / 2000

mai mult

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Blejoi, Blejoi, Prahova

109 000 €
125 €/m²
Propune un preț
Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata: 3.207 RON /luna
Avans: 80.933 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani
Foloseste calculatorul de credite

KIWI FINANCE
Expert de ajutor pe credite

Vrei acces la peste 180 de credite ipotecare intr-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 453985 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 Luni

2989.95 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Prezentare generală

Suprafata	875 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	Cere informatii	Dimensiuni	Cere informatii
Vizionare la distanță	Cere informatii	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren suprafata 875 mp, deschidere de 29,73 mi in Ploiesti Cartier Albert.

Zona este recomandata, pentru constructii rezidentiale individuale sau de tip duplex, cu regim de inaltime de P+2 etaje.

Pretul de vanzare este de 125 euro/mp.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta localizare subiect si comparabile

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 356	132604	132604 UAT Ploiesti	42.120 €	207.466 lei	**42.120 €**	**207.466 lei**
		TOTAL			**42.120 €**	**207.466 lei**	**42.120 €**	**207.466 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.09.2022	132604	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114841/07.09.2022	-
2	Decembrie 2010	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500, Anexa la CU	Ing. Dumitru Lidia Mihaela	Ref: Decembrie 2010	-
3	01.10.2003	n/a	Hotararea Consiliului Local	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 255/01.10.2003	-
4	10.11.2022	132604	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1111/10.11.2022	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 6: Fotografii

8 -09- 2022

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

ANCPI

Nr. cerere	114841
Ziua	07
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118853002

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 132604 Ploiești

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Gageni, Nr. 98 A, Jud. Prahova, T 65, lot 356

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	132604	351	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
72194 / 27/11/2012		
Act Notarial nr. 3134, din 26/11/2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN (act aditional aut.sub nr. 3159/28.11.2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN, act administrativ nr. 763/12.12.2012 emis de SC TRIUMF CONSTRUCT SA);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 132604 a imobilului cu numarul cadastral 132604/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 11326 (identificator electronic 126599) inscris in cartea funciara 9622(e:9622) (identificator electronic 126599);	A1
Hotarare nr. 255/2003 emis de Consiliul local Ploiesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 5855 din 08/03/2006;	
Cerere nr. 74996, din 29/12/2010 emis de OCPI PRAHOVA;		
B3	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca imobilul este situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98A, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 74996 din 29/12/2010;	
Adresa nr. 300036, din 06/01/2011 emis de Primaria Ploiesti (declaratie autentica nr.49/13.01.2011 emis de NP MINEA O.;);		
B4	se noteaza faptul ca terenul are categoria de folosinta arabil , conform adresei nr.300036/06.01.2011 emisa de Primaria Ploiesti, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 1609 din 14/01/2011;	
Cerere nr. 3239, din 24/01/2011 emis de OCPI Prahova;		
B5	se indreapta din oficiu eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 1609/2011 si in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata de teren ce are categoria de folosinta arabil este de 87402,39 mp, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 3239 din 24/01/2011;	
Act Administrativ nr. 1051, din 17/03/2011 emis de DIRECTIA PT.AGRICULTURA PRAHOVA;		
B6	se noteaza decizia nr.1051/17.03.2011 emisa de Directia pt. Agricultura Prahova,prin care terenul in suprafata de 87402,39 mp are categoria de folosinta curti constructii	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 16716 din 29/03/2011;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
72194 / 27/11/2012	
Act nr. 1112, din 23/01/2006 emis de Consiliul Local Ploiesti (act aditional nr.11940/28.06.2007 emis de	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr.006236/25.03.2009 emis de Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr. 008288/07.05.2010 emis de Consiliul Local PLoiesti;);		
C1	se noteaza contractul de asociere nr. 01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC TRIUMF CONSTRUCT SRL	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 47932 din 23/08/2010;	

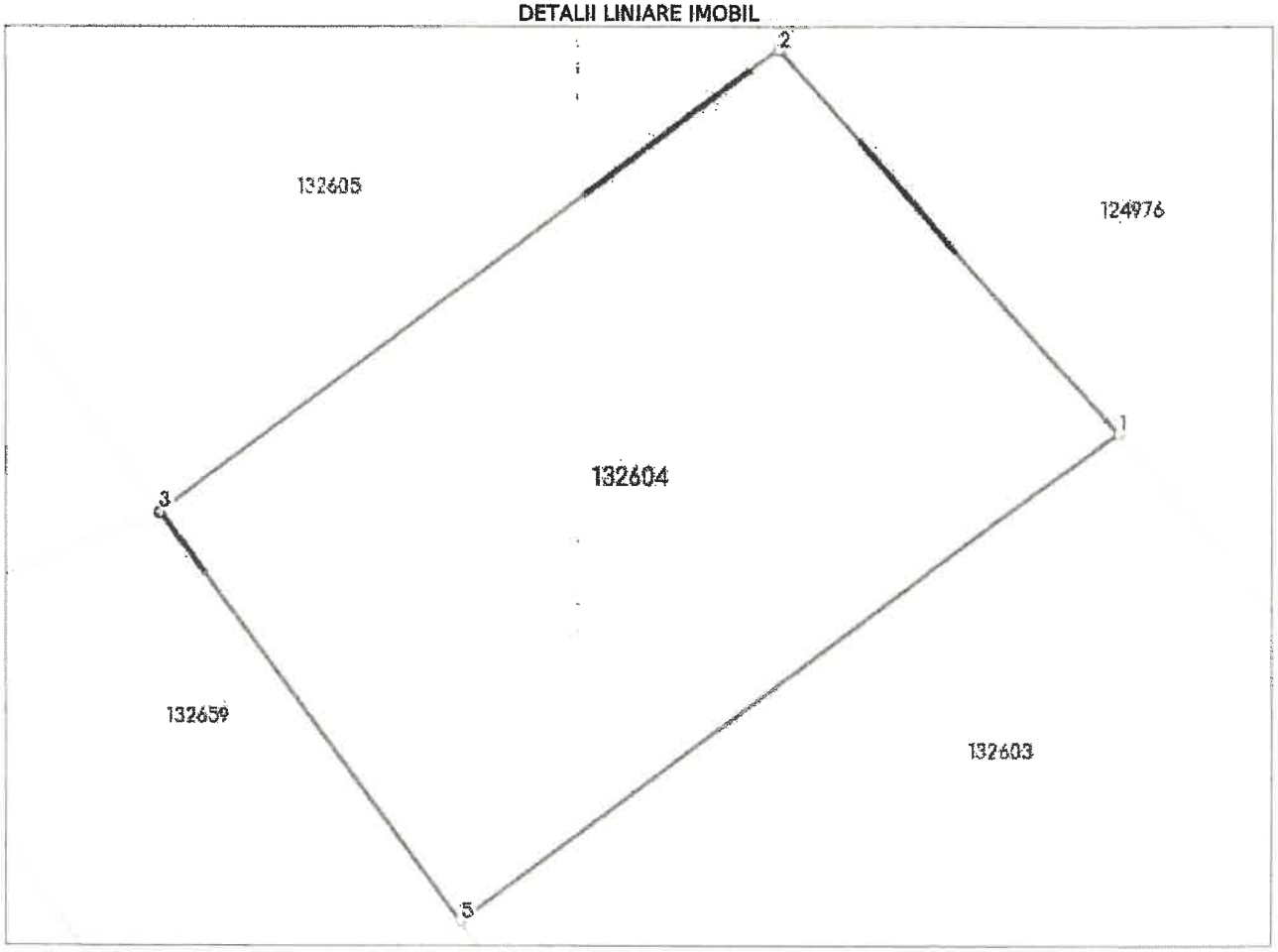
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
132604	351	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
356	curti constructii	DA	351	-	-	-	LOT 356

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	15.055
2	3	22.792
3	4	0.004
4	5	14.989
5	1	24.075

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

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

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/09/2022, 12:27

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 308490 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1111 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN-STRADA GAGENI NR. 98A, JUDETUL PRAHOVA, T 65, LOT 356

Ca urmare cererii adresate de MUNICIPIUL PLOIESTI,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail PLOIESTI.RO,
inregistrata la nr. 308490 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65, LOT 356, nr. cad. 132604;
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. nr. 27 / 30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132604 (teren cu suprafata de 351 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform HCL nr. 255/01.10.2003, Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114841 / 07.09.2022.

Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L..

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz=izolat, C=cuplat; P+2; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 351 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+2;

Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general

acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z1: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+2;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NUMARUL CADASTRAL 132604

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMANIA MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDEŢUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ

4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Scutire de taxe in conformitate cu Art. 476 din Codul Fiscal.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de _____

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti

Limita parcelei ce a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

Subzona locuinte cu individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

Subzona servicii comerciale (Isc)

Subzona institutii si servicii publice (Isp)

Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)

Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)

Subzona spatii verzi de protectie - cursuri de apa (Vca)/resturi n.medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

Subzona terminal auto si parcaje(Ttp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

Subzona cai de comunicatie rutiere si parcaje

Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

Zona obiective transporturi

Zona industrie nepoluanta

Zona institutii medicale

Zona terenuri afiate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gugeni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)

Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de alinamentul (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zone ce au circulatie si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)

Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele neocupate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.)

Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Parcului Dambu) (Zona ce va fi afectata de lucrari de apar

Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie

Directiile de acces ale ambulantelor la Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Helipoarti cu zona de siguranta aferenta - se va realiza doar cu conditia intocmirii si avizarii unui PUD care sa studieze intreaga suprafata a subzonei functionale si vecinatatile acesteia si a carei solutie sa fie avizata si de Autoritatea Aeronautica Romana (se va stabili un culoar de zbor care sa respecte legislatia specifica in vigoare)

U — Zona subzona funcitionala

Z.C — Regim maxim de inaltime

POT: SPAT 1.1 — C.U.T

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

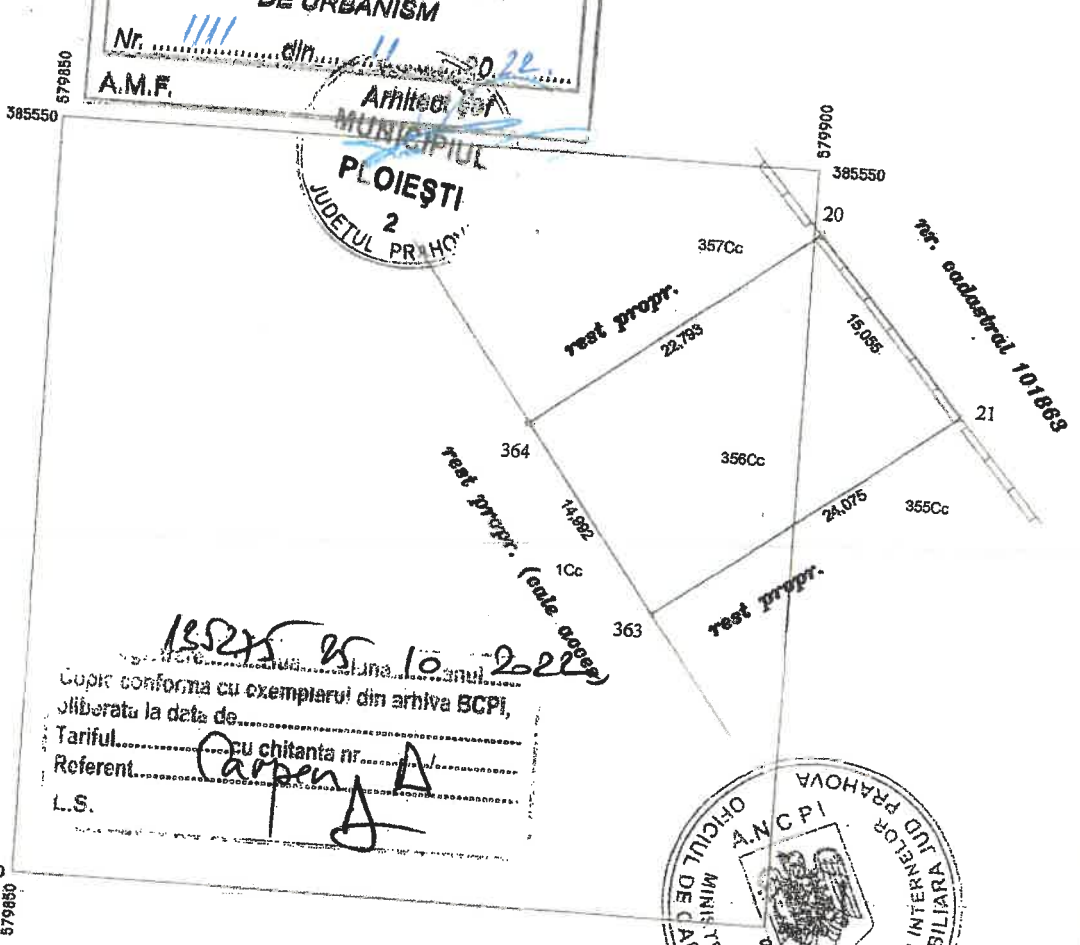
VERIFICAT					
VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
S.C. CERNIC DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L.			BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI		PROIECT NR. 86 / 2013
ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	SCARA:	TITLU PROIECT: MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	FAZA: PUZ
SEF PROIECT	urb. Vladimir Cazan		1:2 000		
PROIECTAT	urb. Vladimir Cazan		DATA: 1-2014	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR. 3
DESENAT	urb. Vladimir Cazan				

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132604	351	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.		Ploiesti

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1111 din 11.10.2022
A.M.F. Arhitect Șef

MUNICIPIUL PLOIEȘTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA



Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI, eliberata la data de 13.05.2025 luna 10 anul 2022
Tariful ..... cu chitanta nr. .....
Referent .....
L.S.

anexa nr. 11 la regulament

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARA JUD PRAHOVA
MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI INTERNELOR
A.N.C.P.I.
C.F. 23877
1 MAI 2018

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
356	Cc	351		
	TOTAL	351		

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
21	579910,414	385534,520
363	579891,082	385520,172
364	579882,147	385532,211
[illegible]	579900,445	385545,801
[illegible]	[illegible]	385534,520

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

Data [illegible]

Persoana fizica autorizata pentru executarea lucrari de cadastru geodezic si fotogrametrie
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-E Nr. 0095
Dumitru Lidia Mihaela
CATEGORIA D

Suprafata masurata din masuratori si [illegible] in baza de date [illegible]

Oficiul de Cadastru [illegible]
TUDOR [illegible]

Suprafata masurata = 351 mp

HOTARAREA Nr. 255

privind trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte 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 Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune spre aprobare trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte si dotari aferente;

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;

avand in vedere Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova;

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

HOTARASTE:

Art. 1 Aproba trecerea terenului in suprafata de 121.000 mp situat in Ploiesti, pe str. Gageni, intre Spitalul Judetean si S.C. *Vinalcool* S.A. din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul este identificat in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, si are destinatia *constructii locuinte cu credit ipotecar*.

Art. 2 Stabileste ca Directia Generala de Dezvoltare Urbana sa intocmeasca caietul de sarcini cu modalitatea de atribuire a terenului potrivit destinatiei stabilite la articolul 1.

Art. 3 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. 4 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 01.10.2003

Presedinte de sedinta,
Gheorghe Moraru

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa nr. 1.13 la HCL nr...../.....

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 132605, înscris în Cartea Funciară Nr. 132605 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132605, înscris în Cartea Funciară Nr. 132605 UAT Ploiești, in suprafata de 456 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 357, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9256 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 45.600 euro echivalent 224.607 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	411/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

Olga Olaru

Semnat digital de Olga Olaru
Data: 2023.05.18 11:50:35 +03'00'

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: **Client:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alti utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132605, înscris în Cartea Funciară Nr. 132605 UAT Ploiești, in suprafata de 456 mp, forma aproximativ patrata, dubla deschidere 20,83 ml x 21 ml la drum neasfaltat, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 357. Din punct de vedere urbanistic, terenul este situat in zona spatiilor verzi, utilizari admise conform Certificat de Urbanism atasat, utilizari admise cu conditionari: unitati alimentatie publica, regim inaltime Parter, necesitand PUD.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmânat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132605, înscris în Cartea Funciară Nr. 132605 UAT Ploiești, in suprafata de 456 mp, forma aproximativ patrata, dubla deschidere 20,83 ml x 21 ml la drum neasfaltat, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 357. Din punct de vedere urbanistic, terenul este situat in zona spatiilor verzi, utilizari admise conform Certificat de Urbanism atasat, utilizari admise cu conditionari: unitati alimentatie publica, regim inaltime Parter, necesitand PUD.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: "Valoarea de piață

este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociația Natională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieței din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; 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. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obținută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 357	132605	132605 UAT Ploiesti	45.600 €	224.607 lei	**45.600 €**	**224.607 lei**
		TOTAL			**45.600 €**	**224.607 lei**	**45.600 €**	**224.607 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Cuprins

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132605, înscris în Cartea Funciară Nr. 132605 UAT Ploieşti, in suprafata de 456 mp, forma aproximativ patrata, dubla deschidere 20,83 ml x 21 ml la drum neasfaltat, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 357. Din punct de vedere urbanistic, terenul este situat in zona spatiilor verzi, utilizari admise conform Certificat de Urbanism atasat, utilizari admise cu conditionari: unitati alimentatie publica, regim inaltime Parter, necesitand PUD.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potenţiale tranzacţii. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietăţii imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, s-au facut fotografii. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 357	132605	132605 UAT Ploiesti	45.600 €	224.607 lei	**45.600 €**	**224.607 lei**
		TOTAL			**45.600 €**	**224.607 lei**	**45.600 €**	**224.607 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietăţii evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăţilor imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obţinute în aplicarea abordării prin piaţă, prin metoda comparaţiei directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratete a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului privind valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistenţa informaţiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informaţiile obţinute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul si firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale şi sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEŞTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

Utilizatorii (destinatarii) desemnati ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEȘTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alti terți.

2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132605, înscris în Cartea Funciară Nr. 132605 UAT Ploiești, in suprafata de 456 mp, forma aproximativ patrata, dubla deschidere 20,83 ml x 21 ml la drum neasfaltat, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 357. Din punct de vedere urbanistic, terenul este situat in zona spatiilor verzi, utilizari admise conform Certificat de Urbanism atasat, utilizari admise cu conditionari: unitati alimentatie publica, regim inaltime Parter, necesitand PUD.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, și respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condițiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curent.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informaţii specifice proprietăţilor similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2023.

2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii, situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 357, suprafata de 456 mp, forma aproximativ patrata, dubla deschidere 20,83 ml x 21 ml la drum neasfaltat. Din punct de vedere urbanistic, terenul este situat in zona spatiilor verzi, utilizari admise conform Certificat de Urbanism atasat, utilizari admise cu conditionari: unitati alimentatie publica, regim inaltime Parter, necesitand PUD

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in apropiere. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta Ploiesti.

2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze şi ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

Principalele ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietății s-a realizat în baza actelor puse la dispoziție de către client și a faptelor constatate în urma inspecției vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinuta cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanţii pentru acurateţe.
- Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele şi materialul ilustrativ sunt puse la dispoziţie de către client şi informaţiile conţinute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informaţii legate de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigaţie referitoare la activităţile trecute şi prezente, atât pe proprietati, cât şi pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor analizate în aceste utilizări sau amplasamente şi deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu se stabileşte un angajament pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcţiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.

- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism.
- Evaluarea a fost realizata in ipoteza speciala conform careia se presupune ca se va realiza si aproba PUD pentru edificare constructie.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un inscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii si elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existand de asemenea si rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referinţă ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor.

De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediţia 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea -

Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietăţii imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132605, înscris în Cartea Funciară Nr. 132605 UAT Ploieşti, in suprafata de 456 mp, forma aproximativ patrata, dubla deschidere 20,83 ml x 21 ml la drum neasfaltat, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 357. Din punct de vedere urbanistic, terenul este situat in zona spatiilor verzi, utilizari admise conform Certificat de Urbanism atasat, utilizari admise cu conditionari: unitati alimentatie publica, regim inaltime Parter, necesitand PUD.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietăţii imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 357.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in vecinatate. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, Str. Gageni (DJ102). Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 456 mp, identificata cu nr. cad. 132605, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 132605 UAT Ploieşti, construibila, categoria de folosinta curti-constructii, forma aproximativ patrata, dubla deschidere 20,83 ml x 21 ml la drum neasfaltat. Din punct de vedere urbanistic, terenul este situat in zona spatiilor verzi, utilizari admise conform Certificat de Urbanism atasat, utilizari admise cu conditionari: unitati alimentatie publica, regim inaltime Parter, necesitand PUD.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vanzare teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este relativ activa.

4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, situat in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti. In piata, pe zona anallizata nu au fost identificate oferte vanzare teren situat in zona spatiilor verzi, motiv pentru care analiza de piata a fost extinsa la nivelul ofertelor de vanzare teren pretabil utilizare rezidentiala, situat in zona spatiilor dedicate locuintelor, realizandu-se ajustari pentru intocmirea documentatiei urbanistice.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza in intervalul 124 – 142 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

Informatiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul cumparatorului. Este o piata a cumparatorului. In prezent piata imobiliara este in stagnare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediţia 2022, astfel:

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- *Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Conform Certificat de Urbanism, terenul este situat in zona spatiilor verzi (Vpgp), utilizari admise conform Certificat de Urbanism atasat, utilizari admise cu conditionari: unitati alimentatie publica, regim inaltime Parter, necesitand PUD. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Este permisa legal utilizarea comerciala – unitati de alimentatie publica.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.

  Terenul evaluat prezinta forma regulata, acces din strada, utilitatile zonei fiind in vecinatatea proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea comerciala – unitati de alimentatie publica.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieţei, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepţia vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferenţa dintre valoarea proiectului şi costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piaţă trebuie să fie cel puţin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor şi valoarea actualizată a costurilor).

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea utilizarea comerciala – unitati de alimentatie publica.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea comerciala – unitati de alimentatie publica este maxim productiva.

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea comerciala – unitati de alimentatie publica.

6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piaţă, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalităţi de evaluare şi anume: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Abordarea prin piaţă ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele

deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piaţă este aceea ca valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţie / ofertele unor proprietăţi competitive şi comparabile. Această abordare utilizează analiza pieţei în vederea identificării de tranzacţii / oferte ale unor proprietăţi similare (numite comparabile) şi comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile şi informaţiile referitoare la tranzacţiile şi ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate şi ajustate în funcţie de asemănări şi deosebiri.

Elementele de comparaţie sunt: drepturile de proprietate, restricţii legale, condiţiile pieţei (data vânzării), condiţiile de finanţare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafaţă teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilităţile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcţiei şi alte elemente în funcţie de proprietatea de evaluat.

Metoda comparaţiei directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, în condiţiile existenţei informaţiilor cu privire la tranzacţii / oferte recente cu date sigure şi care să indice tendinţele pieţei. Pentru estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum şi la datele furnizate de o serie de agenţii imobiliare şi la informaţiile existente în publicaţiile de specialitate sau care deţin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparaţia directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparaţie. Se determină ajustările preţurilor de vânzare ale proprietăţilor comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale preţurilor de tranzacţionare în ceea ce priveşte: dreptul de proprietate transmis, restricţiile legale, condiţii de finanţare, condiţii de piaţă, localizare, dimensiuni ale construcţiei, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje şi utilităţi.

Ajustările procentuale care se aplică preţurilor unor tranzacţii comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietăţii comparabile, având în vedere elementele de comparaţie.

Datele colectate şi analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piaţă care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparaţie, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietăţile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piaţă a proprietăţii, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe.

Metoda comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparaţie directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacţionate recent pe piaţă şi pentru care există informaţii disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la preţuri de tranzacţionare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării şi care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deşi vânzările sunt cele mai importante, analiza cotaţiilor şi ofertelor de preţ pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuţie la o mai bună înţelegere a pieţei.

Metoda comparației directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieţei imobiliare şi tipul datelor de piaţă. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacţiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

Grila datelor de piață, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect şi a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe.

Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparției directe se prezinta in Grila datelor de piata.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri. Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului. Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea

capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc" a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietăţii imobiliare specializate, adică a proprietăţii imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piaţă. Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare). In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietăţii imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietăţii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării. O excepţie este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietăţii imobiliare subiect, pentru a furniza aceeaşi utilitate unui participant de pe piaţă, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje. Cost de

reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata. Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piaţă prin metoda comparaţiei directe a rezultat următoarea valoare de piaţă a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 357	132605	132605 UAT Ploiesti	45.600 €	224.607 lei	**45.600 €**	**224.607 lei**
		TOTAL			**45.600 €**	**224.607 lei**	**45.600 €**	**224.607 lei**
	Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023				*4,9256 lei*			

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente şi suficiente.

Rezultatele privind valoarea obţinuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanţă cu cea mai bună utilizare a proprietăţii.

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietăţii evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăţilor imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obţinute în aplicarea abordării prin piaţă, prin metoda comparaţiei directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acurateţe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului privind valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistenţa informaţiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informaţiile obţinute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 357	132605	132605 UAT Ploiesti	45.600 €	224.607 lei	**45.600 €**	**224.607 lei**
		TOTAL			**45.600 €**	**224.607 lei**	**45.600 €**	**224.607 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

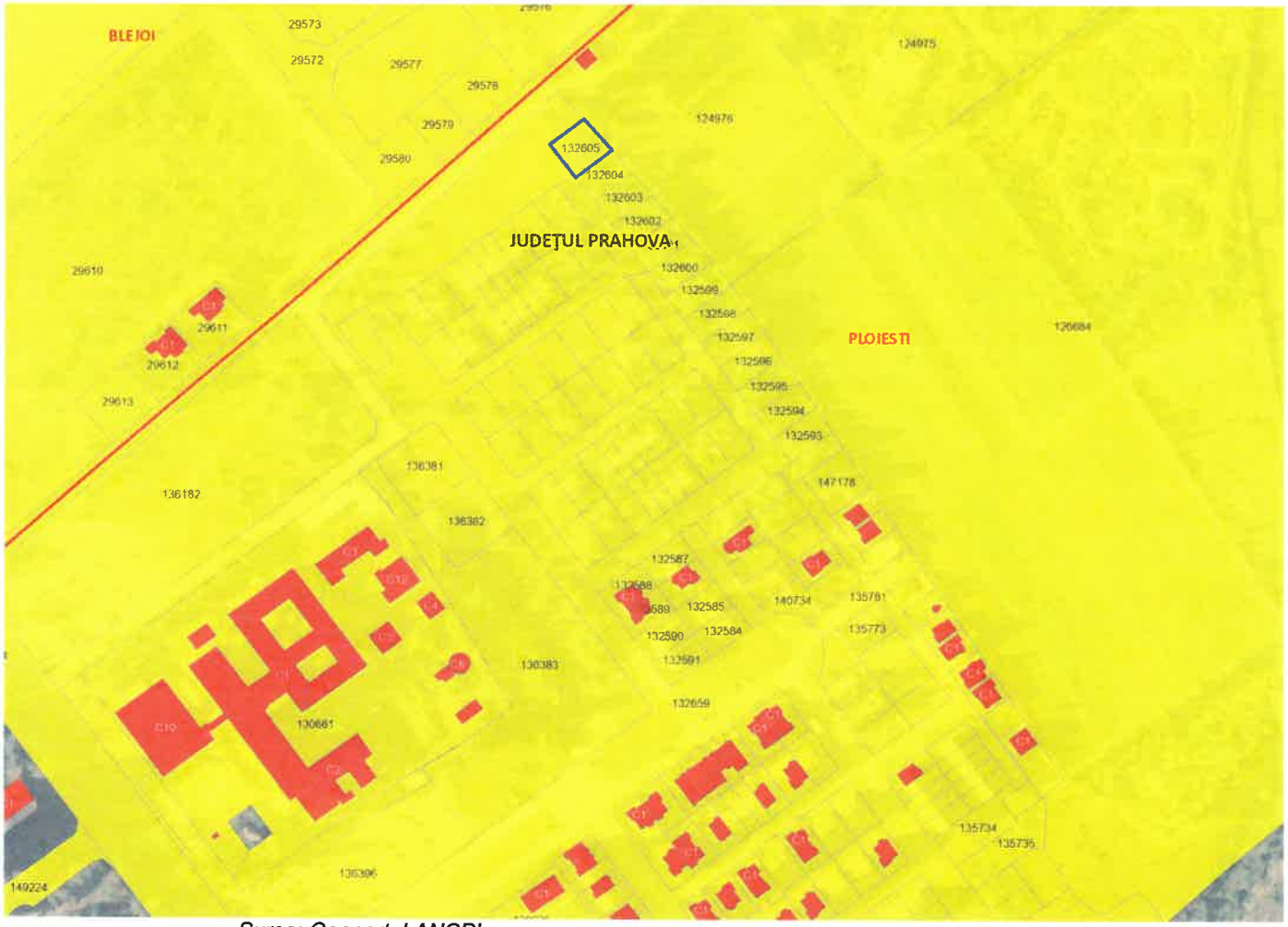
8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietăţii
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren				Constructii			TOTAL			
								Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Ac sol	Au	Adc	Teren	Ac sol	Au	Adc
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 357	132605	132605 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Da, dubla deschidere 20,83 ml x 21 ml la strada pamant	Aprox. patrata	456	n/a	n/a	456	n/a	n/a	n/a	**456**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
							TOTAL	**456**	**n/a**	**n/a**	**456**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**456**	**n/a**	**n/a**	**n/a**



Sursa: Geoportal ANCPI

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, liber de constructii, suprafata 456 mp, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 357, zona periferica nord, in incinta ansamblului rezidential EDEN. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa in vecinatate. Infrastructura rutiera: strada secundara pamant - Str. Roma neasfaltata. Urbanistic terenul este in zona spatiilor verzi, utilizari admise: conform CU atasat, utilizari admise cu conditionari: unitati alimentatie publica, regim inaltime P, necesita PUD.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 352 mp, front stradal cca 20 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata - amplasat in rond. Terenul se afla in Mun. Ploiesti, pe Str. Gageni, in incinta ansamblului EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 50.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: X8O803005*	TTeren intravilan, curti-constructii, suprafata 320 mp, front stradal 23 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, dispune de proiect casa. Terenul se afla in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti, Spitalul Judetean de Urgenta, in zona ansamblul EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 42.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: BLITZ 102901TV*	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 875 mp, front stradal 29,73 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma regulata. Terenul se afla pe raza UAT Blejoi, Sat Ploiestiori, Cartier Albert Ploiesti, pe Str. Turcoazului, strada secundara neasfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 109.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: 7143429*
	Suprafata (mp)	456	352	320	875
	Incadrare PUG/PUZ	V - Vpgp - subzona parcuri si gradini publice	L - locuinte	n/a	n/a
	CUT max:	0,2	1,1	n/a	n/a
	POT max:	15%	50%	n/a	n/a
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	100,00 €	142,05 €	131,25 €	124,57 €
	Pret Euro		50.000 €	42.000 €	109.000 €
	Link:		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014	https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html
	Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	Data ofertei		Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Pret de vanzare (Euro / mp)		142 €	131 €	125 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Ajustare in %		-2%	-1%	-4%
	Ajustare in €		-2 €	-1 €	-5 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
1	**Drept de proprietate**	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
2	**Restrictii legale**	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
3	**Conditii de finantare**	De piata	De piata	De piata	De piata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
4	**Conditii de vanzare**	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
5	**Chelt. necesare imediat dupa cumparare**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
6	**Conditii ale pietei**	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
7	**Localizare**	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 357	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud.Prahova, Loc.Ploieștiori, Str. Turcoazului, Cartier Albert
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

E-mail: office@evaluareimob.ro

8	**Drum de acces**	Da | strada pamant	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
9	**Topografie**	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
10	**Zona inundabila**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
11	**Suprafata (mp)**	456,00	352	320	875
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
12	**Forma**	Aprox. patrata	Forma neregulata	Forma regulata	Dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
13	**Deschidere (ml)**	Da | dubla deschidere 20,83 ml x 21 ml la strada secundara	Da | deschidere cca 20 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 23 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 29,73 ml la strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
14	**Utilitati**	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
15	**Zonare | Utilizare**	V pgp - utilizari admise cu conditionari - Comercial - unitati de alimentatie publica - necesita PUD	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Explicatie		Superior (cost elaborare doc.urb. cca 35-40 eur/mp)	Superior (cost elaborare doc.urb. cca 35-40 eur/mp)	Superior (cost elaborare doc.urb. cca 35-40 eur/mp)
	Ajustare in %		-34%	-40%	-16%
	Ajustare in €		-48 €	-52 €	-19 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**92 €**	**77 €**	**100 €**
16	**Alti factori**	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**92 €**	**77 €**	**100 €**

Ajustare totala neta absoluta (Euro)		-48 €	-52 €	-19 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		-34%	-40%	-16%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		48 €	52 €	19 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		34%	40%	16%
Pret ajustat (Euro/mp)	**100 €**	92 €	77 €	100 €

	Euro	Lei
Valoare de piata unitara (Euro/mp)	**100 €**	**492,56 lei**
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 132605, inscris in CF Nr. 132605 UAT Ploiesti (Euro)	**45.600,00 €**	**224.607,00 lei**

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza Comparabilei 3. Comparabila 3 prezinta cea mai mica ajustare totala bruta procentuala. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: *https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014*

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014

ro

Anunturi imobiliare › Terenuri constructii de vanzare › Terenuri constructii de vanzare in Ploiesti › zona Nord › PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro Inapoi

PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

50.000 €

Ploiesti, zona Nord - Vezi harta

0720 595 545

Robert O
REDER GRUP

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Ascunde anunt Raportează anunt

Vezi harta

Descriere

PLOIESTI, zona Rezidentiala Nord, teren intravilan pentru constructie casa/vila suprafata de 352mp cu deschidere foarte mare la strada. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si are o amplasare foarte buna intr-o zona linistita, aproape de strada principala cu mijloc de transport. Toate actele la zi.
Pret vanzare 50000 euro.

Specificații

ID Anunt: X8O803005 Actualizat in 24.04.2025

Suprafata teren:	352 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	2

E-mail: office@evaluareimob.ro

Comparabila 2 Link: *https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv*

blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv

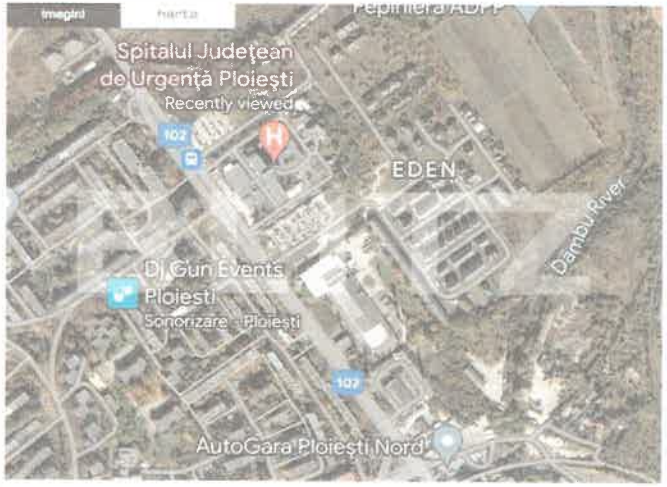
BLITZ VANZARI ↓ INCHIRIERI ↓ PROIECTE INVESTITIONALE ↓ DESPRE BLITZ ↓ NOUTATI IMOBILIARE ADAUGA PROPRIETATE

• Terenuri de vanzare • Terenuri de vanzare Nord -Spitalul Judetean

Teren intravilan, 320mp, zona Nord

ID: BLITZ 102901TV
Actualizat: 20.04.2023
Zona: Nord -Spitalul Judetean
Pret/mp: 131 €
Rata lunara: 245,46 €
Calculator credit

42.000 €
Pret/mp: 131 €
TRIMITE OFERTA DE PRET



Descarca PDF Salveaza Anunta-ma cand scade pretul
Distribuie oferta

Raluca Ionescu
Sales Office Manager
+40 344 203 777
office@blitz.ro

Acest anunt este verificat de catre agent

Te interesează oferta? Programează o vizionare!

Nume si prenume *
Telefon *
Email *

Doresc sa fiu contactat in legatura cu oferta BLITZ 102901TV din Ploiesti, zona Nord -Spitalul Judetean

Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITA VIZIONARE

Caracteristici

Suprafata: 320 mp
Front: 15-30 ml mp
Utilitati: Apa, Gaz, Curent, Canalizare
Destinatie: Casa Duplex
Acte/Avize: Carte funciara, Certificat urbanism
Alte criterii: Teren plat

Descriere Oferta

Blitz ofera spre achizitionare teren intravilan, in zona de nord, foarte aproape de mijloace de transport in comun. Dispune de toate utilitatile si de proiect construcie casa.
Terenul are o suprafata de 320 mp cu o deschidere de 23 ml.

E-mail: office@evaluareimob.ro

Comparabila 3 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html*

storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html

storia | Для України | Anunturi | Ansambluri rezidentiale | Companii | Blog | Creditare | Caricica de biniste | Contul meu | Adaugă

ZARA SERV Zara Imobiliare

← Înapoi la listă | Terenuri de vânzare > Prahova > Blejoi > Blejoi > Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Zara Imobiliare
Agenție
0733 970 427

+40

Alege motivul pentru contact

Introduceți mesajul tău

mai mult

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Blejoi, Blejoi, Prahova

109 000 €
125 €/m²

Propune un preț

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata: 3.207 RON /luna

Avans: 80.938 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

KIWI K FINANCE
Experți de ajutor în credite

Vrei acces la peste 150 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 453965 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL ÎN 360 Luni

2989.95 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Prezentare generală

Suprafață	875 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren suprafata 875 mp ,deschidere de 29.73 ml in Ploiesti Cartier Albert .

Zona este recomandata, pentru constructii rezidentiale individuale sau de tip duplex, cu regim de inaltime de P+2 etaje.

Pretul de vanzare este de 125 euro/mp.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta localizare subiect si comparabile

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 357	132605	132605 UAT Ploiesti	45.600 €	224.607 lei	**45.600 €**	**224.607 lei**
		TOTAL			**45.600 €**	**224.607 lei**	**45.600 €**	**224.607 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.09.2022	132605	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114850/07.09.2022	-
2	Decembrie 2010	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500, Anexa la CU	Ing. Dumitru Lidia Mihaela	Ref: Decembrie 2010	-
3	01.10.2003	n/a	Hotararea Consiliului Local	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 255/01.10.2003	-
4	10.11.2022	132605	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1116/10.11.2022	Reg economic - Vpgp

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 6: Fotografii









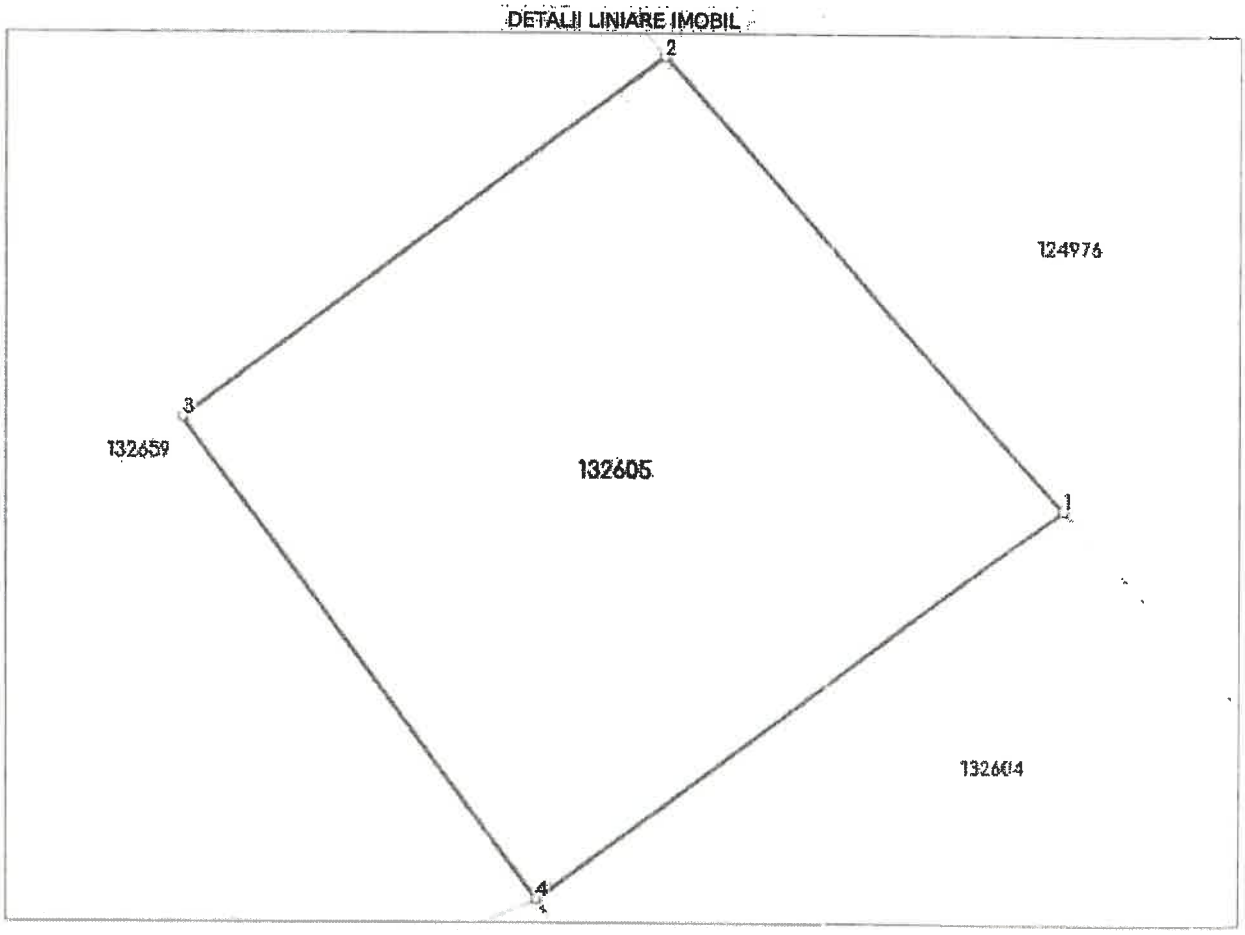
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
132605	456	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
357	curti constructii	DA	456	-	-	-	LOT 357

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	20.907
2	3	21.019
3	4	20.838
4	1	22.792

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

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

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
07/09/2022, 12:31

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308503 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1116 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail PLOIESTI.RO,
inregistrata la nr. 308503 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65. LOT 357;
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. NR. 27/30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul cu nr. cadastral-132605 in suprafata de 456 mp se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate particulara a Consiliului Local al Municipiului Ploiesti, conform Actului de Dezmembare autentificat cu nr. 3134/26.11.2012, Actului Aditional nr. 3159/28.11.2012 si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat in baza cererii nr.114850/07.09.2022.
Conform Extrasului de Carte Funciara se noteaza Contractul de Asociere nr.01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti si SC Triumf Construct S.R.L.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului : curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
V – ZONA SPATIILOR VERZI
Vpgp – subzona parcuri si gradini publice
UTILIZARI ADMISE
- Spatii verzi si plantatii ornamentale si de protectie
- Alei pietonale din care unele ocazional circulabile pentru intretinere
- Amenajari pentru practicarea sportului in aer liber(terenuri de sport, pista role, pista biciclete)
- Mobilier urban
- Locuri de joaca pentru copii
- Amenajari pentru recreere, odihna, promenada si dodari aferente acestora (chiosc cu produse alimentare, chiosc fanfara, adapost ploaie, loc de odihna, etc)
- Constructii pentru administatie, intretinere, paza si control
- Punct de informare
- WC public

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Parcaje
- Amenajari cu caracter provizoriu doar pe perioada desfasurarii unor manifestari publice si sociale, aprobate de Consiliul Local Ploiesti.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Unitati de alimentatie publica (resaturant, cofetarie, cafenea, terasa, etc.)
- Constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici)
- Constructiile si amenajarile noi cu caracter definitiv si care se incadreaza la articolul 2 vor primi autorizatie de constructie in baza unui PUD aprobat de Comisia Tehnica de Urbanism si Amenajarea Teritoriului. Toate constructiile noi vor trebuii sa respecte indicatorii urbanistici maximali ce au fost stabiliti prin prezentul PUZ. Calculul acestora se va face prin raportare la toata suprafata subzonei functionale desemnate in prezentul PUZ .

UTILIZARI INTERZISE

Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1si 2

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

Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform HCL nr.553/2011 si nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Vpgp,

- suprafata teren 456 mp, parcela construibila;

CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR

- constructiile si amenajarile noi aprobate a se realiza conform articolelor 1 si 2, se vor amplasa în regim izolat.

CIRCULATII SI ACCESE

- circulatiile auto si pietonale vor fi racordate la drumurile publice

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se va face doar in locurile special amenajate pe spatiul public

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisa este de P

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul exterior al clădirilor va fi unul de tip traditional in acord cu zona verde in care se vor amplasa
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate; preferabil din materiale naturale

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare ce se vor realiza in zona
- cablurile de alimentare cu energie electrica a cladirilor si a diferitelor amenajari, cablurile de alimentare ale iluminatului public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran.
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse;
- pentru fiecare constructie si amenajare vor fi prevazute spatii pentru colectarea deseurilor menajere in pubele ecologice, impartite pe categorii de materiale, pentru o cat mai eficienta reciclare a materialelor refolosibile;
- de-a lungul tuturor aleilor pietonale din parc vor fi prevazute recipiente pentru colectarea deseurilor , urmand ca gunoiul sa fie depozitat si ulterior sortat,

pentru reciclarea acestuia.

SPATII PLANTATE

Pentru amenajarea subzonelor pentru parcuri si gradini publice se vor intocmi proiecte de amenajare peisagistica. In aceste zone suprafata ocupata de plantatii va ocupa o suprafata de minimum 70% din care 40% va fi suprafata amenajata cu plantatii de arbori.

IMPREJMUIRI

- gardurile perimetrale ale diverselor obiective din parc care necesita o astfel de masura de protectie vor avea un aspect decorativ. Acestea vor fi transparente si vor avea inaltime de max. 1.50m.
- gardul de delimitare al subzonelor de parc si gradini publice la limita cu spatiul public va avea un aspect decorativ si o inaltime maxima de 2,00m
- gardul de delimitare catre alte zone va fi realizat din panouri de plasa metalica profilata, dar de buna calitate. Aceste imprejmuiri vor fi dublate de gard viu a carui inaltime va fi de maximum 2.00m

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 15%

- Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita (proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului , cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a

platformelor si scarilor de acces.
Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.
De asemenea si curtile de aerisire pana la 2,0mp intra in suprafata construita.
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT maxim =0,15
- Coeficientul de ocupare al terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei.
In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatilor tehnice amplasate in subteran precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:
OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - nr. cadastral-132605

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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 LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMÂNIA MUNICIPIUL PLOIEȘTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

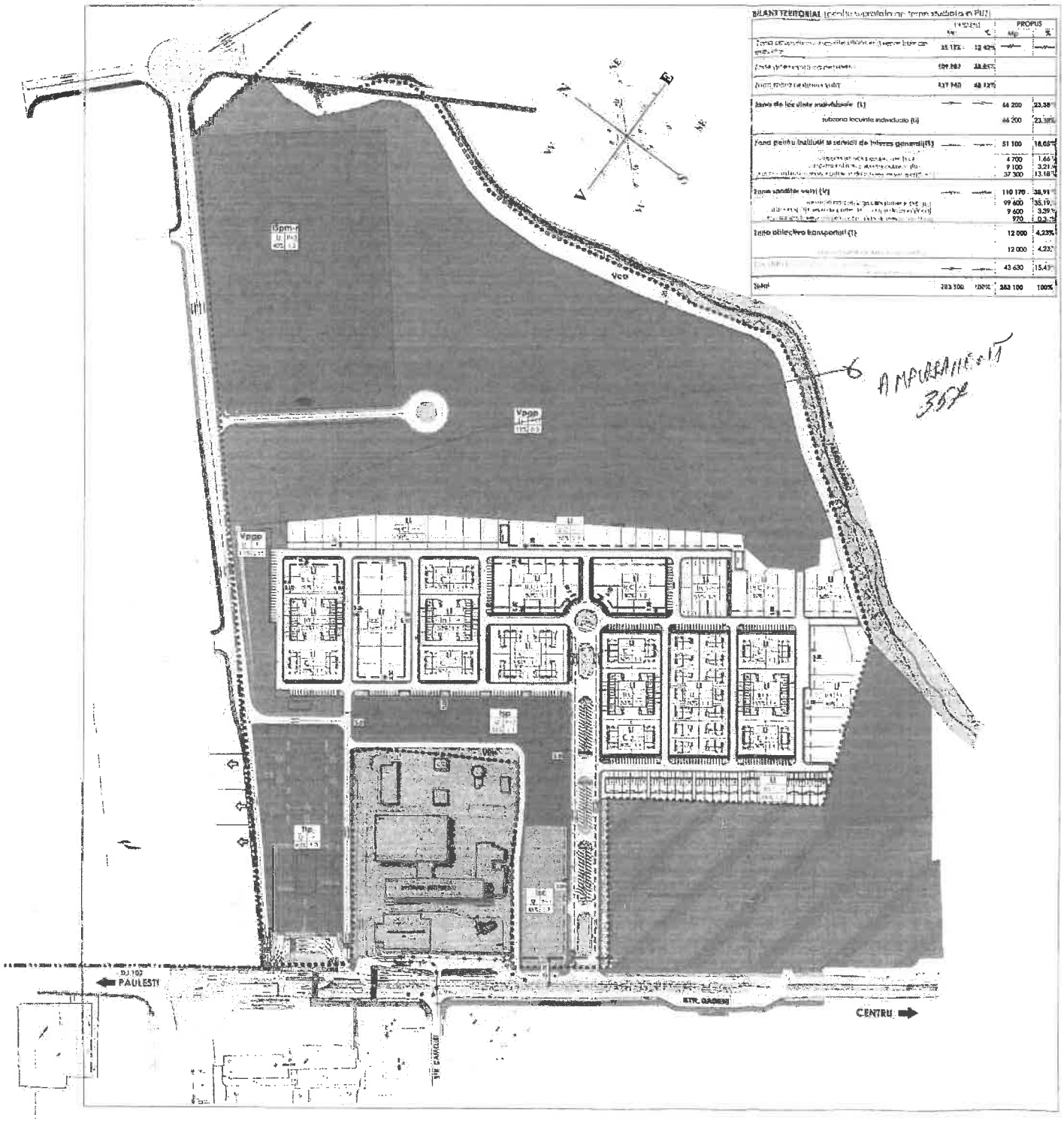
ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ
4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU
4.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
scutit conform art. 476-codul fiscal

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

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU



BILANT TERITORIAL (conform tabelului de pe terenul studiat în PUZ)

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
[illegible]	35 173	12,42%	—	—
[illegible]	109 283	38,61%		
[illegible]	139 140	49,12%		
Zona de locuinte individuale (L)	—	—	66 200	23,38%
subzona locuinte individuale (Li)			66 200	23,38%
Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)	—	—	51 100	18,05%
[illegible]			4 700	1,66%
[illegible]			9 100	3,21%
[illegible]			37 300	13,18%
Zona spatiilor verzi (V)	—	—	110 170	38,91%
[illegible]			99 600	35,19%
[illegible]			9 600	3,39%
[illegible]			970	0,34%
Zona obiectivelor transporturi (T)			12 000	4,23%
[illegible]			12 000	4,23%
[illegible]	—	—	43 630	15,41%
TOTAL	283 100	100%	283 100	100%

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+I+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- Subzona servicii comerciale (Isc)
- Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
- Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)/institutii medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal auto

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de alinjament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

[illegible]			[illegible]
[illegible]	[illegible]		[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

DIRECTOR: **CONSTANTIN DONALD NICOLAE**

VERIFICAT VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	OBIETIVA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. SERVICII DE GOSPODARIE URBANA PLOIESTI S.R.L.
C.U.I. 27449067 J29/1212/01.10.2012 RO27449067
Ploiesti Str.Vasile Lupu nr.32 tel 0244-540211, 540212 fax 0244-510750 cod postal

BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

PROIECT NR. 98 / 2013

	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT
ELABORATOR		
SEF PROIECT	urb. Vladimir Cazan	
PROIECTAT	urb. Vladimir Cazan	
DESENAT	urb. Vladimir Cazan	

SCARA : 1:2 000

DATA : 11-2013

TITLU PROIECT : MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

TITLU PLANSA : ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE

FAZA : PUZ

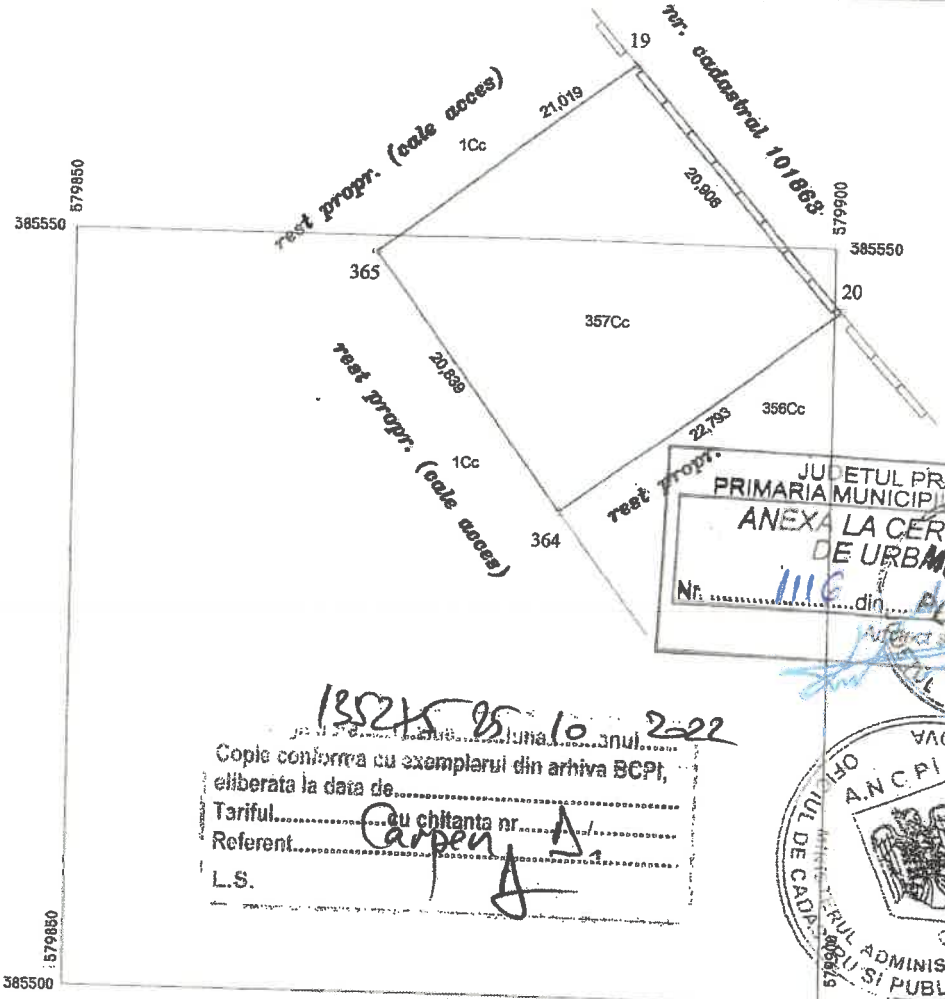
PLANSA NR. 3

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1116 din 11 2022
Arh. [illegible]
MUNICIPIUL PLOIEŞTI - 2 - JUDEŢUL PRAHOVA

114/113

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132605	456	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1116 din 22
PRIMARUL MUNICIPIULUI PLOIESTI

135215 25 luna 10 anul 2022
Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI,
eliberata la data de.....
Tariful.....cu chitanta nr...../...
Referent.....
L.S.

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA JUD PRAHOVA
A.N.C.P.I.
C.F.
MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR

anexa nr. 11
la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
357	Cc	456		
	TOTAL	456		

23877 / 17 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
20	579900,445	385545,801
364	579882,147	385532,211
365	579869,722	385548,940
19	579886,600	385561,467
20	579900,445	385545,801

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-F Nr. 0095
Dumitru Lidia Mihaela
CATEGORIA

Data ... 2010

Suprafata din masuratori si ... in baza de date

Oficiul de Cadastru ... Prahova
TUDORA ... AUDIA

Suprafata totala masurata = 456 mp

HOTARAREA Nr. 255

privind trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte 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 Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune spre aprobare trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte si dotari aferente;

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;

avand in vedere Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova;

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

HOTĂRASTE:

Art. 1 Aproba trecerea terenului in suprafata de 121.000 mp situat in Ploiesti, pe str. Gageni, intre Spitalul Judetean si S.C. *Vinalcool* S.A. din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul este identificat in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, si are destinatia *constructii locuinte cu credit ipotecar*.

Art. 2 Stabileste ca Directia Generala de Dezvoltare Urbana sa intocmeasca caietul de sarcini cu modalitatea de atribuire a terenului potrivit destinatiei stabilite la articolul 1.

Art. 3 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. 4 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 01.10.2003

Presedinte de sedinta,
Gheorghe Moraru

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa nr. 1.14 la HCL nr...../.....

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 132624, înscris în Cartea Funciară Nr. 132624 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132624, înscris în Cartea Funciară Nr. 132624 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 376, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9256 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 45.000 euro echivalent 221.652 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	412/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

Olga Olaru

Semnat digital de Olga Olaru
Data: 2023.05.18 12:55:30

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: **Client:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alti utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132624, înscris în Cartea Funciară Nr. 132624 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, dubla deschidere 15 ml x 25 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 376.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori şi care este înmânat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132624, înscris în Cartea Funciară Nr. 132624 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, dubla deschidere 15 ml x 25 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 376.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Natională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 376	132624	132624 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Cuprins

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132624, înscris în Cartea Funciară Nr. 132624 UAT Ploieşti, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, dubla deschidere 15 ml x 25 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 376.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potenţiale tranzacţii. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietăţii imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, s-au facut fotografii. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 376	132624	132624 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparația vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea şi precizia influențează calitatea şi relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordarii prin piata sunt

relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul si firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale şi sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEŞTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

Utilizatorii (destinatarii) desemnati ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEŞTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alti terți.

2.3. Identificarea proprietăţii imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132624, înscris în Cartea Funciară Nr. 132624 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, dubla deschidere 15 ml x 25 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 376.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, și respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condițiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curent.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informații specifice proprietăților similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2023.

2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii, situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 376.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in apropiere. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta Ploiesti.

2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze şi ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

Principalele ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietății s-a realizat în baza actelor puse la dispoziție de către client și a faptelor constatate în urma inspecției vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinuta cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanţii pentru acurateţe.
- Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele şi materialul ilustrativ sunt puse la dispoziție de către client și informațiile conținute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informaţii legate de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigaţie referitoare la activităţile trecute şi prezente, atât pe proprietati, cât şi pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor analizate în aceste utilizări sau amplasamente şi deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu se stabileşte un angajament pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcţiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ.

Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un inscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii si elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existand de asemenea si rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referinţă ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor.

De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediţia 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);

- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);

- SEV 102 – Implementare (IVS 102);

- SEV 104 – Tipuri ale valorii;

- SEV 103 – Raportare (IVS 103);

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132624, înscris în Cartea Funciară Nr. 132624 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, dubla deschidere 15 ml x 25 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 376.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 376.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in vecinatate. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, Str. Gageni (DJ102). Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 375 mp, identificata cu nr. cad. 132624, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 132624 UAT Ploiești, construibila, forma dreptunghiulara, dubla deschidere 15 ml x 25 ml la strada neasfaltata.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vanzare teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este relativ activa.

4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, situat in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza in intervalul 124 – 142 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

Informatiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul cumparatorului. Este o piata a cumparatorului. In prezent piata imobiliara este in stagnare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediţia 2022, astfel:

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- *Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Conform Certificat de Urbanism, parcelarea terenului a fost realizata in cadrul PUZ – Ansamblul rezidential EDEN. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Este permisa legal utilizarea rezidentiala.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.

  Terenul evaluat prezinta forma regulata, acces din strada, utilitatile zonei fiind in vecinatatea proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieţei, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepţia vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferenţa dintre valoarea proiectului şi costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piaţă trebuie să fie cel puţin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor şi valoarea actualizată a costurilor).

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea rezidentiala este maxim productiva.

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piaţă, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalităţi de evaluare şi anume: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Abordarea prin piaţă ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacție / ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții / oferte ale unor proprietăți similare (numite comparabile) și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricții legale, condițiile pieței (data vânzării), condițiile de finanțare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafață teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilitățile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcției și alte elemente în funcție de proprietatea de evaluat.

Metoda comparației directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, în condițiile existenței informațiilor cu privire la tranzacții / oferte recente cu date sigure și care să indice tendințele pieței. Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informațiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum și la datele furnizate de o serie de agenții imobiliare și la informațiile existente în publicațiile de specialitate sau care dețin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparația directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparație. Se determină ajustările prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale prețurilor de tranzacționare în ceea ce privește: dreptul de proprietate transmis, restricțiile legale, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, dimensiuni ale construcției, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje și utilități.

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Datele colectate și analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piață a proprietății, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe.

Metoda comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.

Metoda comparației directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

Grila datelor de piață, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe.

Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparției directe se prezinta in Grila datelor de piata.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri.

Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc" a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piață.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine

astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 376	132624	132624 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

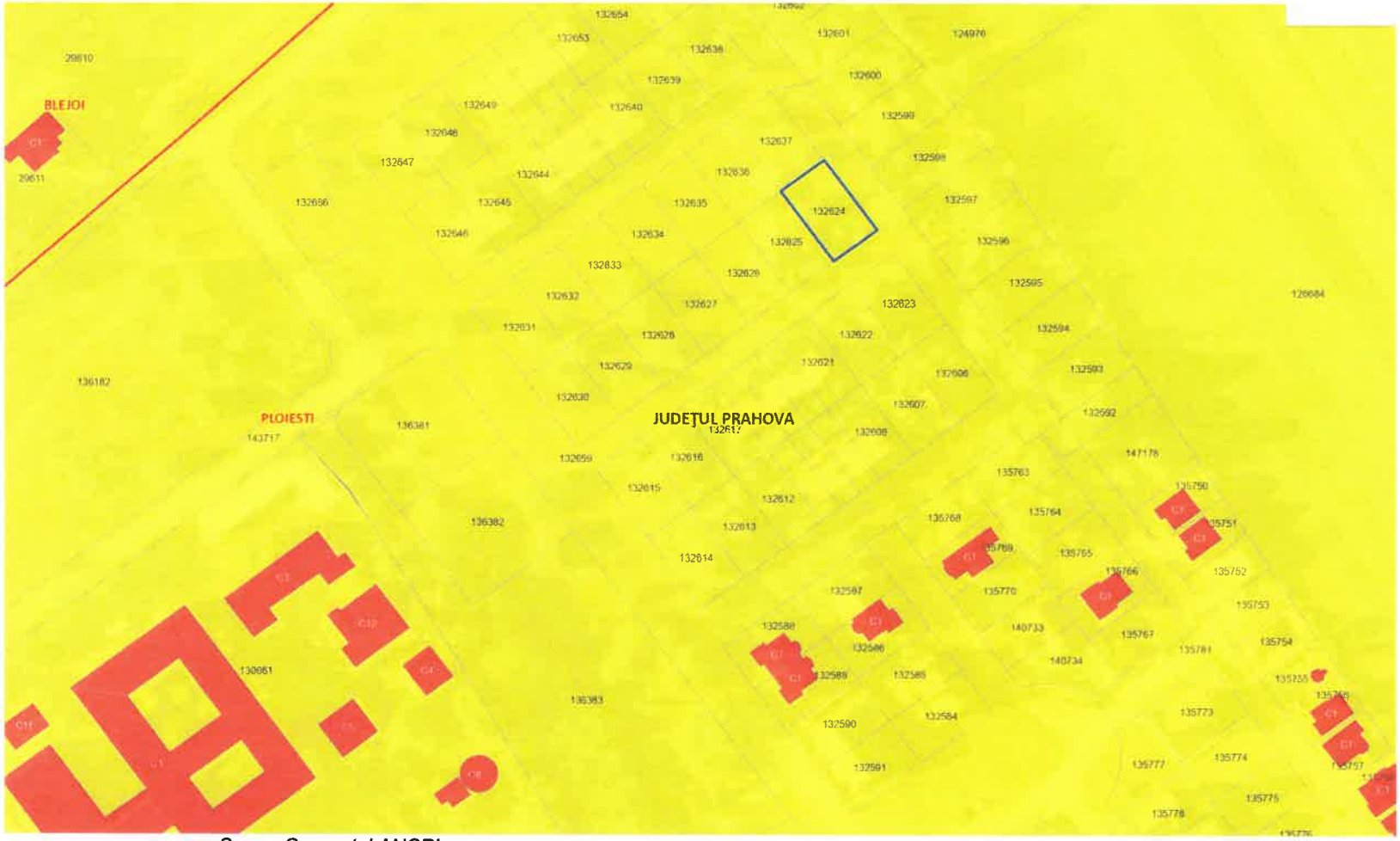
- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietăţii
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren				Constructii			TOTAL			
								Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Ac sol	Au	Adc	Teren	Ac sol	Au	Adc
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 376	132624	132624 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Da, dubla deschidere 15 ml x 25 ml la strada pamant	Dreptunghiulara	375	n/a	n/a	375	n/a	n/a	n/a	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
							TOTAL	**375**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**



Sursa: Geoportal ANCPI

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, liber de constructii, suprafata 375 mp, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 376, zona periferica nord, in incinta ansamblului rezidential EDEN. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa in vecinatate. Infrastructura rutiera: strada secundara pamant - Str. Roma neasfaltata.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 352 mp, front stradal cca 20 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata - amplasat in rond. Terenul se afla in Mun. Ploiesti, pe Str. Gageni, in incinta ansamblului EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 50.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: X8O803005*	TTeren intravilan, curti-constructii, suprafata 320 mp, front stradal 23 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, dispune de proiect casa. Terenul se afla in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti, Spitalul Judetean de Urgenta, in zona ansamblul EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 42.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: BLITZ 102901TV*	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 875 mp, front stradal 29,73 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma regulata. Terenul se afla pe raza UAT Blejoi, Sat Ploiestiori, Cartier Albert Ploiesti, pe Str. Turcoazului, strada secundara neasfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 109.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: 7143429*
	Suprafata (mp)	375	352	320	875
	Incadrare PUG/PUZ	L - locuinte	L - locuinte	n/a	n/a
	CUT max:	1,1	1,1	n/a	n/a
	POT max:	50%	50%	n/a	n/a
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	120,00 €	142,05 €	131,25 €	124,57 €
	Pret Euro		50.000 €	42.000 €	109.000 €
	Link:		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014	https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html
	Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	Data ofertei		Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Pret de vanzare (Euro / mp)		142 €	131 €	125 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Ajustare in %		-2%	-1%	-4%
	Ajustare in €		-2 €	-1 €	-5 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
1	**Drept de proprietate**	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
2	**Restrictii legale**	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
3	**Conditii de finantare**	De piata	De piata	De piata	De piata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
4	**Conditii de vanzare**	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
5	**Chelt. necesare imediat dupa cumparare**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
6	**Conditii ale pietei**	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
7	**Localizare**	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 376	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud.Prahova, Loc.Ploieștiori, Str. Turcoazului, Cartier Albert
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

E-mail: office@evaluareimob.ro

8	**Drum de acces**	Da | strada pamant	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
9	**Topografie**	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
10	**Zona inundabila**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
11	**Suprafata (mp)**	375,00	352	320	875
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
12	**Forma**	Dreptunghiulara	Forma neregulata	Forma regulata	Dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
13	**Deschidere (ml)**	Da | dubla deschidere 15 ml x 25 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere cca 20 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 23 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 29,73 ml la strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
14	**Utilitati**	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
15	**Zonare | Utilizare**	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
16	**Alti factori**	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro/mp)	**120 €**	140 €	130 €	120 €

	Euro	Lei
Valoare de piata unitara (Euro/mp)	**120 €**	**591,07 lei**
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 132624, inscris in CF Nr. 132624 UAT Ploiesti (Euro)	**45.000,00 €**	**221.652,00 lei**

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 3. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: *https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014*

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014

ro

Anunturi imobiliare › Terenuri constructii de vanzare › Terenuri constructii de vanzare in Ploiesti › zona Nord › PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

50.000 €

Ploiesti, zona Nord · Vezi harta

0720 595 545

Robert O
REDER GRUP

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Ascunde anunt Raporteaza anunt

Vezi harta

Descriere

PLOIESTI, zona Nord, teren intravilan pentru constructii cu o suprafata de 352 mp cu deschidere foarte mare la strada. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si este o amplasare foarte buna intr-o zona liniștita, aproape de strada principala cu mijloc de transport. Toate actele la zi.
Pret vanzare 50000 euro

Specificații

ID Anunț: X8O803005 Actualizat in 24.04.2023

Suprafata teren:	352 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front strada:	20 m
Nr. fronturi:	2

Comparabila 2 Link: *https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv*

blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv

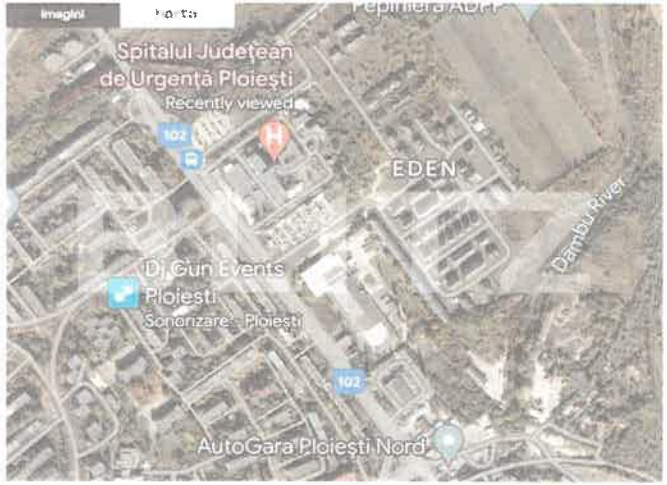
BLITZ VÂNZĂRI ↓ ÎNCHIRIERI ↓ PROIECTE INVESTIȚIONALE ↓ DESPRE BLITZ ↓ NOUTĂȚI IMOBILIARE ADAUGĂ PROPRIETATE

Terenuri de vânzare > Terenuri de vânzare Nord -Spitalul Județean

Teren intravilan, 320mp, zona Nord

ID: BLITZ 102901TV
Actualizat: 28.04.2023
Zona: Nord -Spitalul Județean
Preț/mp: 131 €
Rata lunara: 245,46 €

42.000 €
Preț/mp: 131 €



Descarcă PDF | Salvează | Anunță-mă când scade prețul

Distribuie oferta

Raluca Ionescu
Sales Office Manager
+40 344 233 777
office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent

Te interesează oferta? Programează o vizionare!

Nume și prenume *

Telefon *

Email *

Doresc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 102901TV din Ploiești, zona Nord -Spitalul Județean

Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITĂ VIZIONARE

Caracteristici

Suprafață: 320 mp
Front: 15-30 ml mp
Utilități: Apa, Gaz, Curent, Canalizare
Destinație: Casă Duplex
Acte/Avize: Carte funciară, Certificat urbanism
Alte criterii: Teren plat

Descriere Ofertă

Blitz oferă spre achiziționare teren intravilan, în zona de nord, foarte aproape de mijloace de transport în comun. Dispune de toate utilitățile și de proiect construcție casă.
Terenul are o suprafață de 320 mp cu o deschidere de 23 ml.

Comparabila 3 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html*

storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html

storia | Для украіни | Anunturi | Ansambluri rezidentiale | Companii | Blog | Creditare | Carticica de biniste | Contul meu | Adauga a

ZARA SERV Zara Imobiliare

← Înapoi la listă | Terenuri de vânzare > Prahova > Blejoi > Blejoi > Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Zara Imobiliare
Agenţie
0733 970 427

+40

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tau

mai mult

Trimite mesajul

Salvaţi anunţul

Raportează

Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Blejoi, Blejoi, Prahova

109 000 €
125 €/m²

Propune un preţ

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata:	Avans:	Perioada imprumutului:	
3.207 RON /luna	80.933 RON (15%)	30 ani	Foloseste calculatorul de credite

KIWI K FINANCE
Expert din spatele lui credito

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 453965 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 Luni

2989.95 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Prezentare generală

Suprafaţă	875 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	Cere informaţii	Dimensiuni	Cere informaţii
Vizionare la distanţă	Cere informaţii	Tip vânzător	agenţie

Descriere

Teren suprafata 875 mp ,deschidere de 29,73 ml in Ploiesti Cartier Albert .

Zona este recomandata pentru constructii rezidentiale individuale sau de tip duplex, cu regim de inaltime de P+2 etaje.

Pretul de vanzare este de 125 euro/mp.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta localizare subiect si comparabile

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 376	132624	132624 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.09.2022	132624	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114851/07.09.2022	-
2	01.10.2003	n/a	Hotararea Consiliului Local	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 255/01.10.2003	-
3	10.11.2022	132624	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1119/10.11.2022	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 6: Fotografii









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

Nr. cerere	114851
Ziua	07
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare 100118853697

8-09-2022

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 132624 Ploiești

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str Gageni, Nr. 98 A, Jud. Prahova, T 65, lot 376

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	132624	375	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
72194 / 27/11/2012		
Act Notarial nr. 3134, din 26/11/2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN (act aditional aut.sub nr. 3159/28.11.2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN, act administrativ nr. 763/12.12.2012 emis de SC TRIUMF CONSTRUCT SA);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 132624 a imobilului cu numarul cadastral 132624/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 11326 (identificator electronic 126599) inscris in cartea funciara 9622(e:9622) (identificator electronic 126599);	A1
Hotarare nr. 255/2003 emis de Consiliul local Ploiesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 5855 din 08/03/2006;	
Cerere nr. 74996, din 29/12/2010 emis de OCPI PRAHOVA;		
B3	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca imobilul este situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98A, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 74996 din 29/12/2010;	
Adresa nr. 300036, din 06/01/2011 emis de Primaria Ploiesti (declaratie autentica nr.49/13.01.2011 emis de NP MINEA O.;);		
B4	se noteaza faptul ca terenul are categoria de folosinta arabil , conform adresei nr.300036/06.01.2011 emisa de Primaria Ploiesti, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 1609 din 14/01/2011;	
Cerere nr. 3239, din 24/01/2011 emis de OCPI Prahova;		
B5	se indreapta din oficiu eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 1609/2011 si in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata de teren ce are categoria de folosinta arabil este de 87402,39 mp, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 3239 din 24/01/2011;	
Act Administrativ nr. 1051, din 17/03/2011 emis de DIRECTIA PT.AGRICULTURA PRAHOVA;		
B6	se noteaza decizia nr.1051/17.03.2011 emisa de Directia pt. Agricultura Prahova,prin care terenul in suprafata de 87402,39 mp are categoria de folosinta curti constructii	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 16716 din 29/03/2011;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
72194 / 27/11/2012	
Act nr. 1112, din 23/01/2006 emis de Consiliul Local Ploiesti (act aditional nr.11940/28.06.2007 emis de	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr.006236/25.03.2009 emis de Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr. 008288/07.05.2010 emis de Consiliul Local PLoiesti;):		
C1	se noteaza contractul de asociere nr. 01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC TRIUMF CONSTRUCT SRL	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 47932 din 23/08/2010;	

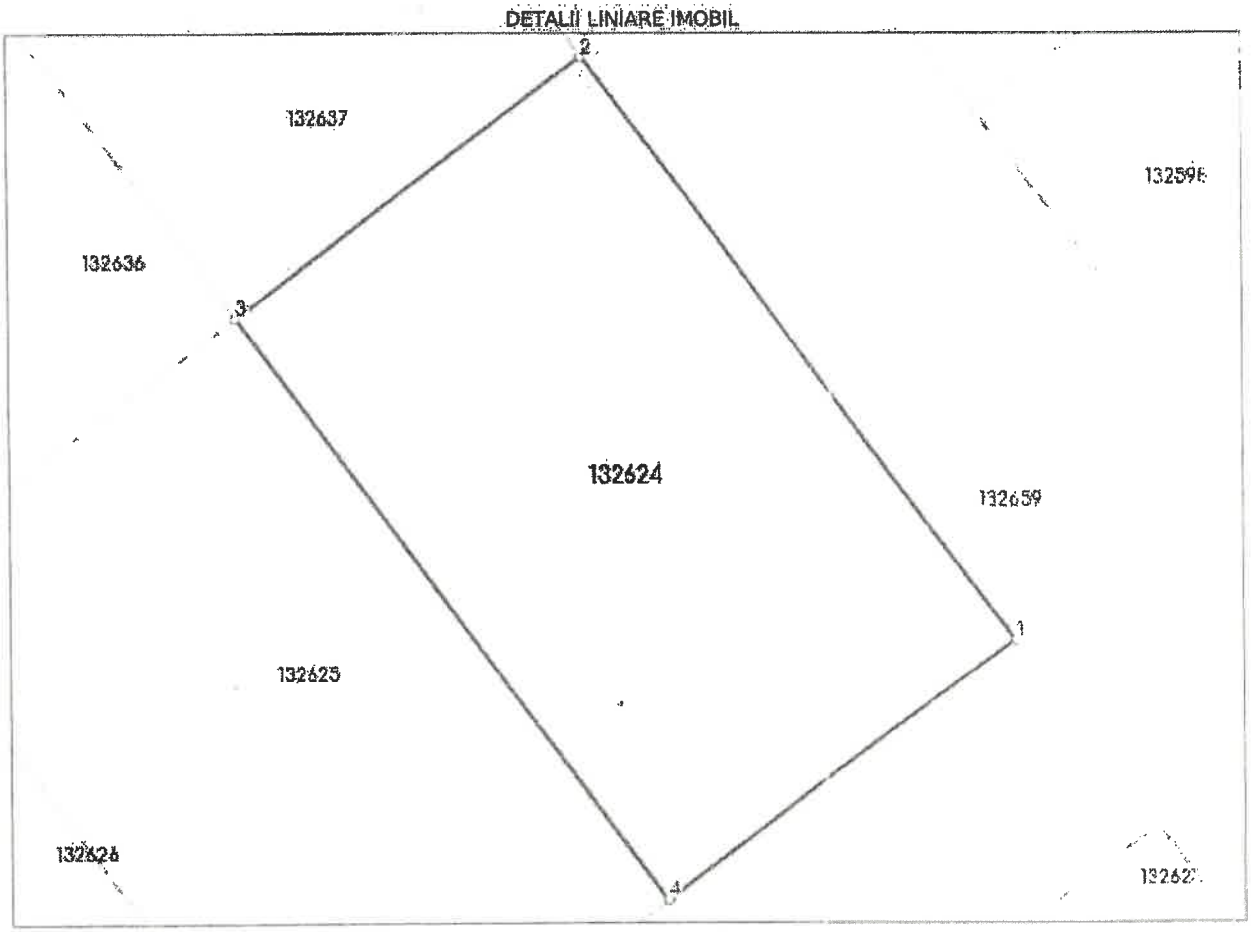
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
132624	375	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
376	curţi construcţii	DA	375	-	-	-	LOT 376

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	25.0
2	3	15.0
3	4	25.0
4	1	15.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
07/09/2022, 12:32

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308504 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1119 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**, cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI, satul -, sectorul -, cod postal -, strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -, inregistrata la nr. 308504 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti, satul -, sectorul -, cod postal: -, strada GAGENI, nr. 98A, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65, LOT 376;

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999, faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / , faza PUZ aprobata prin H.C.L. NR. 27/30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul cu nr. cadastral-132624 in suprafata de 375 mp se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate particulara a Consiliului Local al Municipiului Ploiesti, conform Actului de Dezmembare autentificat cu nr.3134/26.11.2012, Actului Aditional nr.3159/28.11.2012 si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat in baza cererii nr.114851/07.09.2022.
Conform Extrasului de Carte Funciara se noteaza Contractul de Asociere nr.01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti si SC Triumf Construct S.R.L.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului : curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna,spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura,cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER., 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare,etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat,astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).
Regimul fiscal este reglementat de Legea 227/2015-Cod fiscal, modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform HCL nr.553/2011 si nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; Iz,C; P+1+M, (POT = 50%, CUT = 1,1);
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite,preexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.
Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa –ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).
-Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;

Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:

Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:
OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - NR. CADASTRAL-132624

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER., 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) Studii de specialitate

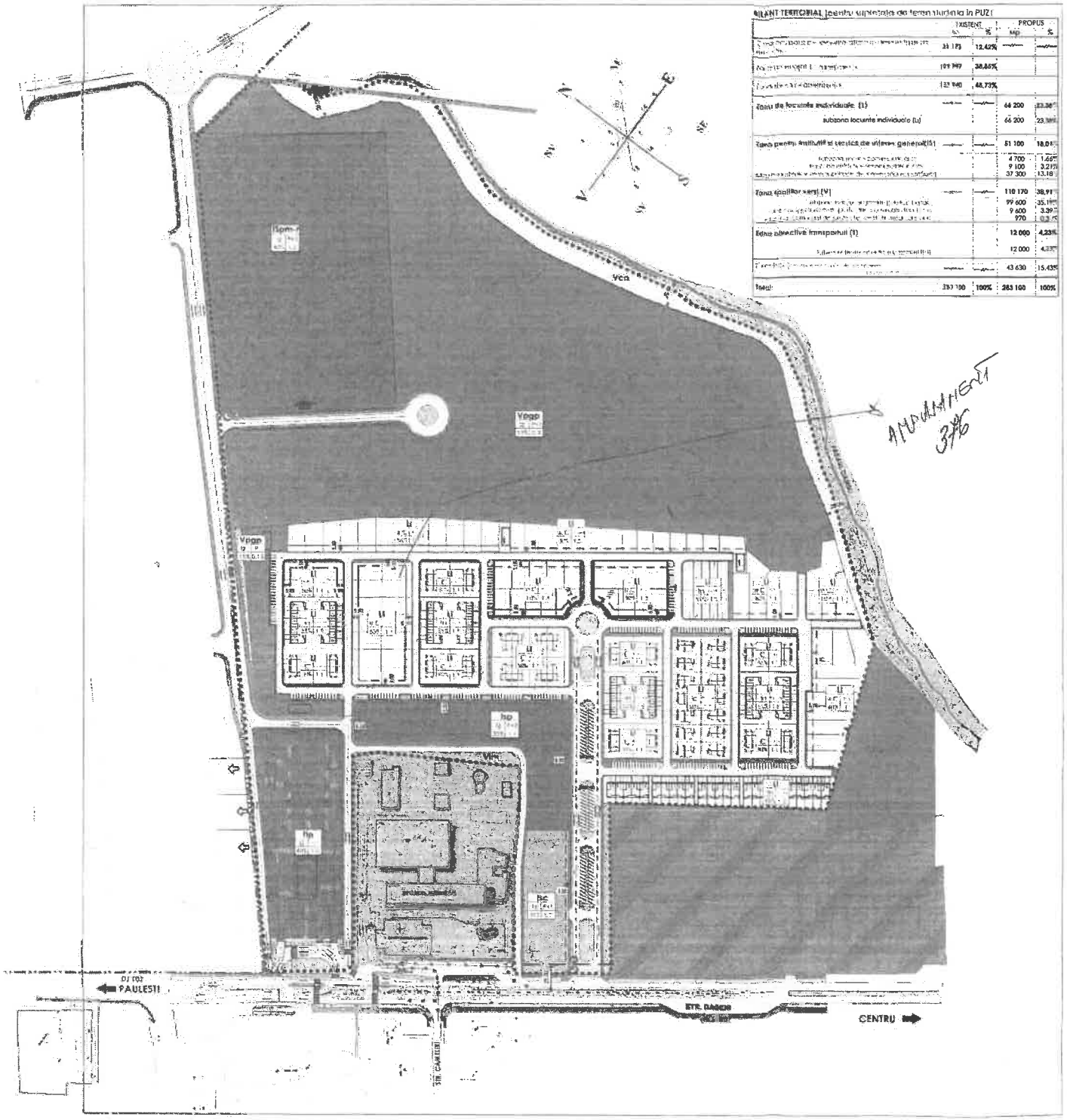
e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);

- nu este cazul

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

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

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER., 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU



BILANT TERITORIAL (pentru suprafetele de teren studiate in PUZ)

	EXISTENT mp	%	PROPUS mp	%
[illegible]	33 173	12,42%	—	—
[illegible]	109 947	38,85%		
[illegible]	139 940	48,73%		
Zona de locuinte individuale (L)	—	—	66 200	23,38%
subzona locuinte individuale (Li)			66 200	23,38%
Zona pentru institutii si servicii de interes general (Is)	—	—	51 100	18,04%
[illegible]			4 700	1,66%
[illegible]			9 100	3,21%
[illegible]			37 300	13,18%
Zona spatiilor verzi (V)	—	—	110 170	38,91%
[illegible]			99 600	35,19%
[illegible]			9 600	3,39%
[illegible]			970	0,34%
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4,23%
[illegible]			12 000	4,23%
[illegible]	—	—	43 630	15,43%
Total:	283 100	100%	283 100	100%

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3
PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- Subzona servicii comerciale (Isc)
- Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
- Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)/institutii medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal auto si parcaje(Tp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PA[illegible] STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1119 din 11 20 22
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
JUDETUL PRAHOVA

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Regim de constructie: Ins=insirui; Izolat, C=cuplat — Li — Zona/subzona functionala
Iz,C | P+1+M — Regim maxim de inaltime
POT: 50% | 1,1 — CUT

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	CERTIFICA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L.
C.U.I. 27449967 J29/1212/01.10.2012 RO27449967
Ploiesti, Str Vasile Lupu nr.62, tel 0244-544212 0244.542.166, fax 0244-519259 cod postal

BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	SCARA: 1:2 000	TITLU PROIECT: MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	PROIECT NR. 66/2013
SEF PROIECT	urb. Vladimir Cazan				FAZA: PUZ
PROIECTAT	urb. Vladimir Cazan		DATA: 11-2013	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR. 3
DESENAT	urb. Vladimir Cazan				

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMANIA MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDETUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RADUNĂ

4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

4.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
scutit conform art 476-codul fiscal

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

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER., 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

HOTARAREA Nr. 255

privind trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte 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 Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune spre aprobare trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte si dotari aferente;

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;

avand in vedere Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova;

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

HOTARASTE:

Art. 1 Aproba trecerea terenului in suprafata de 121.000 mp situat in Ploiesti, pe str. Gageni, intre Spitalul Judetean si S.C. *Vinalcool* S.A. din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul este identificat in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, si are destinatia *constructii locuinte cu credit ipotecar*.

Art. 2 Stabileste ca Directia Generala de Dezvoltare Urbana sa intocmeasca caietul de sarcini cu modalitatea de atribuire a terenului potrivit destinatiei stabilite la articolul 1.

Art. 3 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. 4 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 01.10.2003

Presedinte de sedinta,
Gheorghe Moraru

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa nr. 1.15 la HCL nr...../.....

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 132625, înscris în Cartea Funciară Nr. 132625 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132625, înscris în Cartea Funciară Nr. 132625 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 377, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9256 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 45.000 euro echivalent 221.652 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	413/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

Olga Olaru

Semnat digital de Olga Olaru
Data: 2023.05.18 13:10:50 +03'00'

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: **Client:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alti utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132625, înscris în Cartea Funciară Nr. 132625 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 377.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmânat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132625, înscris în Cartea Funciară Nr. 132625 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 377.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Natională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 377	132625	132625 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Cuprins

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132625, înscris în Cartea Funciară Nr. 132625 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 377.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piata, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piață a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociația Natională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieței din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; 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. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către Client, cât și date obtinute din piața de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecția proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, s-au facut fotografii. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obținută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 377	132625	132625 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparația vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea şi precizia influențează calitatea şi relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordarii prin piata sunt

relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul si firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale şi sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEŞTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

Utilizatorii (destinatarii) desemnati ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEŞTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alti terți.

2.3. Identificarea proprietăţii imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132625, înscris în Cartea Funciară Nr. 132625 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 377.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, şi respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condiţiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curent.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informaţii specifice proprietăţilor similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2023.

2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii, situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 377.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in apropiere. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta Ploiesti.

2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze şi ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

Principalele ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietăţii s-a realizat în baza actelor puse la dispoziţie de către client şi a faptelor constatate în urma inspecţiei vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinuta cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanţii pentru acurateţe.
- Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele şi materialul ilustrativ sunt puse la dispoziţie de către client şi informaţiile conţinute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informaţii legate de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigaţie referitoare la activităţile trecute şi prezente, atât pe proprietati, cât şi pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor analizate în aceste utilizări sau amplasamente şi deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu se stabileşte un angajament pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcţiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ.

Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un inscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii si elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existand de asemenea si rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referinţă ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor.

De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediţia 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;

- SEV 103 – Raportare (IVS 103);

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132625, înscris în Cartea Funciară Nr. 132625 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 377.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 377.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in vecinatate. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, Str. Gageni (DJ102). Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 375 mp, identificata cu nr. cad. 132625, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 132625 UAT Ploieşti, construibila, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vanzare teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este relativ activa.

4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, situat in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza in intervalul 124 – 142 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

Informatiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul cumparatorului. Este o piata a cumparatorului. In prezent piata imobiliara este in stagnare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediţia 2022, astfel:

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- *Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Conform Certificat de Urbanism, parcelarea terenului a fost realizata in cadrul PUZ – Ansamblul rezidential EDEN. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Este permisa legal utilizarea rezidentiala.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.

  Terenul evaluat prezinta forma regulata, acces din strada, utilitatile zonei fiind in vecinatatea proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieţei, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepţia vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferenţa dintre valoarea proiectului şi costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piaţă trebuie să fie cel puţin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor şi valoarea actualizată a costurilor).

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea rezidentiala este maxim productiva.

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piaţă, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalităţi de evaluare şi anume: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Abordarea prin piaţă ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacție / ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții / oferte ale unor proprietăți similare (numite comparabile) și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricții legale, condițiile pieței (data vânzării), condițiile de finanțare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafață teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilitățile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcției și alte elemente în funcție de proprietatea de evaluat.

Metoda comparației directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, în condițiile existenței informațiilor cu privire la tranzacții / oferte recente cu date sigure și care să indice tendințele pieței. Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informațiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum și la datele furnizate de o serie de agenții imobiliare și la informațiile existente în publicațiile de specialitate sau care dețin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparația directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparație. Se determină ajustările prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale prețurilor de tranzacționare în ceea ce privește: dreptul de proprietate transmis, restricțiile legale, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, dimensiuni ale construcției, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje și utilități.

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Datele colectate și analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piață a proprietății, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe.

Metoda comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.

Metoda comparației directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

Grila datelor de piață, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe.

Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparției directe se prezinta in Grila datelor de piata.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri.

Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc" a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piață.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine

astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piaţă prin metoda comparaţiei directe a rezultat următoarea valoare de piaţă a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 377	132625	132625 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente şi suficiente.

Rezultatele privind valoarea obţinuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanţă cu cea mai bună utilizare a proprietăţii.

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietăţii evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăţilor imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obţinute în aplicarea abordării prin piaţă, prin metoda comparaţiei directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului privind valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistenţa informaţiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informaţiile obţinute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 377	132625	132625 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

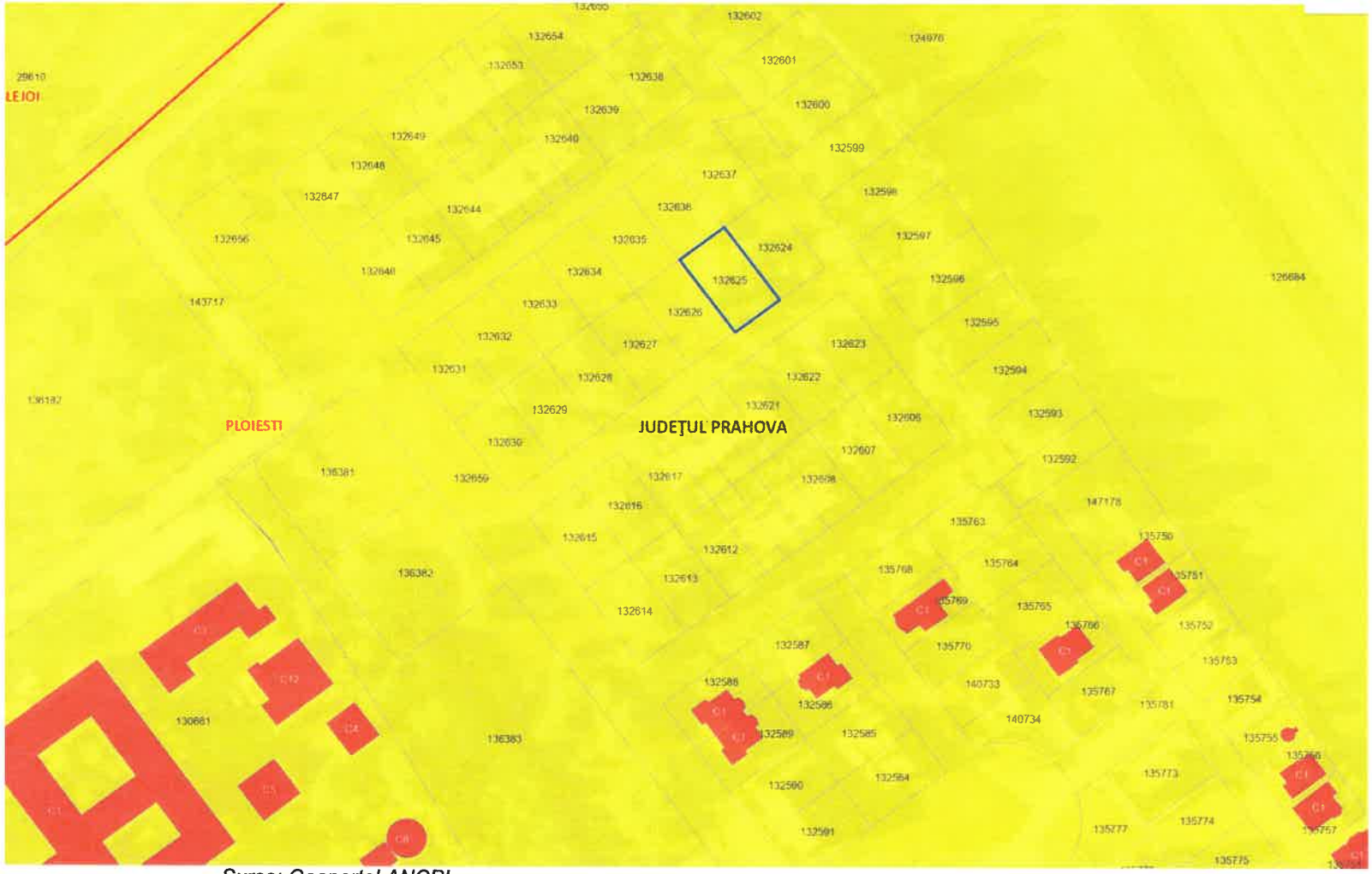
8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietăţii
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren				Constructii			TOTAL			
								Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Ac sol	Au	Adc	Teren	Ac sol	Au	Adc
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 377	132625	132625 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Da, cca 15 ml la strada pamant	Dreptunghiulara	375	n/a	n/a	375	n/a	n/a	n/a	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
							TOTAL	**375**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**



Sursa: Geoportal ANCPI

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, liber de constructii, suprafata 375 mp, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 377, zona periferica nord, in incinta ansamblului rezidential EDEN. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa in vecinatate. Infrastructura rutiera: strada secundara pamant - Str. Roma neasfaltata.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 352 mp, front stradal cca 20 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata - amplasat in rond. Terenul se afla in Mun. Ploiesti, pe Str. Gageni, in incinta ansamblului EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 50.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: X8O803005*	TTeren intravilan, curti-constructii, suprafata 320 mp, front stradal 23 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, dispune de proiect casa. Terenul se afla in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti, Spitalul Judetean de Urgenta, in zona ansamblul EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 42.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: BLITZ 102901TV*	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 875 mp, front stradal 29,73 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma regulata. Terenul se afla pe raza UAT Blejoi, Sat Ploiestiori, Cartier Albert Ploiesti, pe Str. Turcoazului, strada secundara neasfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 109.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: 7143429*
	Suprafata (mp)	375	352	320	875
	Incadrare PUG/PUZ	L - locuinte	L - locuinte	n/a	n/a
	CUT max:	1,1	1,1	n/a	n/a
	POT max:	50%	50%	n/a	n/a
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	120,00 €	142,05 €	131,25 €	124,57 €
	Pret Euro		50.000 €	42.000 €	109.000 €
	Link:		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014	https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-lDtYk8.html
	Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	Data ofertei		Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Pret de vanzare (Euro / mp)		142 €	131 €	125 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Ajustare in %		-2%	-1%	-4%
	Ajustare in €		-2 €	-1 €	-5 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
1	**Drept de proprietate**	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
2	**Restrictii legale**	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
3	**Conditii de finantare**	De piata	De piata	De piata	De piata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
4	**Conditii de vanzare**	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
5	**Chelt. necesare imediat dupa cumparare**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
6	**Conditii ale pietei**	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
7	**Localizare**	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 377	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud.Prahova, Loc.Ploieștiori, Str. Turcoazului, Cartier Albert
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

E-mail: office@evaluareimob.ro

8	**Drum de acces**	Da | strada pamant	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
9	**Topografie**	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
10	**Zona inundabila**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
11	**Suprafata (mp)**	375,00	352	320	875
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
12	**Forma**	Dreptunghiulara	Forma neregulata	Forma regulata	Dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
13	**Deschidere (ml)**	Da | cca 15 ml strada secundara	Da | deschidere cca 20 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 23 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 29,73 ml la strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
14	**Utilitati**	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
15	**Zonare | Utilizare**	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
16	**Alti factori**	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro/mp)	**120 €**	140 €	130 €	120 €

	Euro	Lei
Valoare de piata unitara (Euro/mp)	**120 €**	**591,07 lei**
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 132625, inscris in CF Nr. 132625 UAT Ploiesti (Euro)	**45.000,00 €**	**221.652,00 lei**

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 3. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: *https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014*

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014

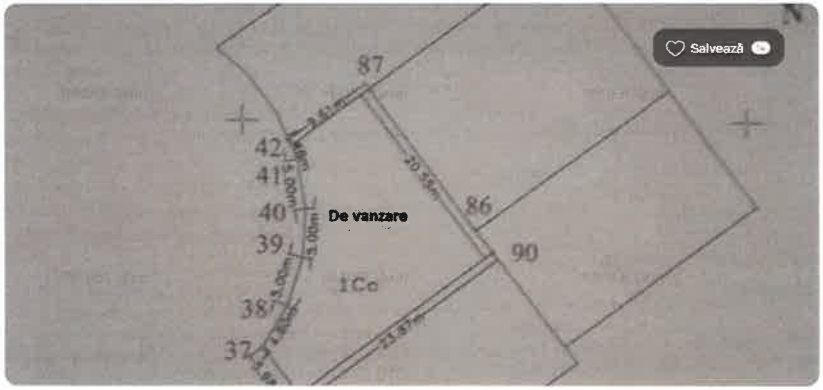
ro

Anunturi imobiliare › Terenuri constructii de vanzare › Terenuri constructii de vanzare in Ploiesti › zona Nord › PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

50.000 €

Ploiesti, zona Nord - Vezi harta



0720 595 545

Robert O
REOER GRUP

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Ascunde anunt Raporteaza anunt

Vezi harta

Descriere

PLOIESTI zona Residentiala Nord, teren intravilan pentru constructe casa in suprafata de 352 mp cu deschidere foarte mare la strada. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si are o amplasare foarte buna intr-o zona linistita, aproape de strada principala cu mijloc de transport. Toate actele la zi
Pret vanzare 50000 euro.

Specificații

ID Anunt: X8O803005 Actualizat in 24.04.2023

Suprafata teren:	352 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	2

Comparabila 2 Link: *https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv*

blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv

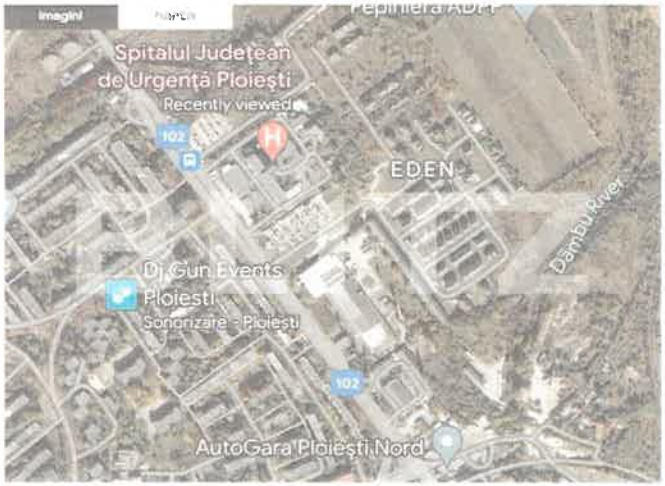
BLITZ VÂNZĂRI ↓ ÎNCHIRIERI ↓ PROIECTE INVESTIȚIONALE ↓ DESPRE BLITZ ↓ NOUTĂȚI IMOBILIARE ADAUGĂ PROPRIETATE

Terenuri de vânzare > Terenuri de vanzare Nord - Spitalul Judetean

Teren intravilan, 320mp, zona Nord

ID: BLITZ 102901TV
Actualizat: 28.04.2023
Zona: Nord - Spitalul Judetean
Preț/mp: 131 €
Rata lunara: 245.48 €
Calculator credit

42.000 €
Preț/mp: 131 €
TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ



Raluca Ionescu
Sales Office Manager
+40 344 233 777
office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent

Te interesează oferta? Programează o vizionare!

Nume și prenume *
Telefon *
Email *
Doresc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 102901TV din Ploiești, zona Nord - Spitalul Judetean

Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITĂ VIZIONARE

Descarcă PDF | Salvează | Anunță-mă când scade prețul | Distribuie oferta

Caracteristici

Suprafață: 320 mp
Front: 15-50 ml mp
Utilități: Apa, Gaz, Curent, Canalizare
Destinație: Casa, Duplex
Acte/Avize: Carte funciara, Certificat urbanism
Alte criterii: Teren plat

Descriere Ofertă

Blitz oferă spre achiziționare teren intravilan, în zona de nord, foarte aproape de mijloace de transport în comun. Dispune de toate utilitățile și de proiect construcție casa.
Terenul are o suprafață de 320 mp cu o deschidere de 23 ml

Comparabila 3 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html*

storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html

storia | Для України | Anunturi | Ansambluri rezidentiale | Companii | Blog | Creditare | Carticica de biniste | Contul meu | Adaugă a

Zara Serv | Zara Imobiliare

← Înapoi la listă | Terenuri de vânzare > Prahova > Blejoi > Blejoi > Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Zara Imobiliare
Agenție
0733 970 427

+40

Alege motivul pentru contact*

Introduceți mesajul tău

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Blejoi, Blejoi, Prahova

109 000 €
125 €/m²
Propune un preț

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata: 3.207 RON /luna
Avans: 80.933 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani
Foloseste calculatorul de credite

KIWI FINANCE
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 453865 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 Luni

2989.95 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Prezentare generală

Suprafață	875 m²	Tip teren	intravilan
Locatie		Dimensiuni	
Vizionare la distanță		Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren suprafata 875 mp ,deschidere de 29.73 ml in Ploiesti Cartier Albert .

Zona este recomandata, pentru constructii rezidentiale individuale sau de tip duplex, cu regim de inaltime de P+2 etaje.

Pretul de vanzare este de 125 euro/mp.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta localizare subiect si comparabile

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 377	132625	132625 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.09.2022	132625	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114853/07.09.2022	-
2	Decembrie 2010	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500, Anexa la CU	Ing. Dumitru Lidia Mihaela	Ref: Decembrie 2010	-
3	01.10.2003	n/a	Hotararea Consiliului Local	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 255/01.10.2003	-
4	10.11.2022	132625	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1123/10.11.2022	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 6: Fotografii









Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

ANCPI

Nr. cerere	114853
Ziua	07
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118853428

8-09-2022

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 132625 Ploieşti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Gageni, Nr. 98 A, jud. Prahova, T 65, lot 377

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	132625	375	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
72194 / 27/11/2012		
Act Notarial nr. 3134, din 26/11/2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN (act aditional aut.sub nr. 3159/28.11.2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN, act administrativ nr. 763/12.12.2012 emis de SC TRIUMF CONSTRUCT SA);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 132625 a imobilului cu numarul cadastral 132625/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 11326 (identificator electronic 126599) inscris in cartea funciara 9622(e:9622) (identificator electronic 126599);	A1
Hotarare nr. 255/2003 emis de Consiliul local Ploiesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI** *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 5855 din 08/03/2006;*	A1
Cerere nr. 74996, din 29/12/2010 emis de OCPI PRAHOVA;		
B3	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca imobilul este situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98A, dobandit prin fara titlu *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 74996 din 29/12/2010;*	A1
Adresa nr. 300036, din 06/01/2011 emis de Primaria Ploiesti (declaratie autentica nr.49/13.01.2011 emis de NP MINEA O.;);		
B4	se noteaza faptul ca terenul are categoria de folosinta arabil , conform adresei nr.300036/06.01.2011 emisa de Primaria Ploiesti, dobandit prin fara titlu *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 1609 din 14/01/2011;*	A1
Cerere nr. 3239, din 24/01/2011 emis de OCPI Prahova;		
B5	se indreapta din oficiu eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 1609/2011 si in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata de teren ce are categoria de folosinta arabil este de 87402,39 mp, dobandit prin fara titlu *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 3239 din 24/01/2011;*	A1
Act Administrativ nr. 1051, din 17/03/2011 emis de DIRECTIA PT.AGRICULTURA PRAHOVA;		
B6	se noteaza decizia nr.1051/17.03.2011 emisa de Directia pt. Agricultura Prahova,prin care terenul in suprafata de 87402,39 mp are categoria de folosinta curti constructii *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 16716 din 29/03/2011;*	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
72194 / 27/11/2012	
Act nr. 1112, din 23/01/2006 emis de Consiliul Local Ploiesti (act aditional nr.11940/28.06.2007 emis de	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr.006236/25.03.2009 emis de Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr. 008288/07.05.2010 emis de Consiliul Local PLoiesti;);		
C1	se noteaza contractul de asociere nr. 01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC TRIUMF CONSTRUCT SRL	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 47932 din 23/08/2010;	

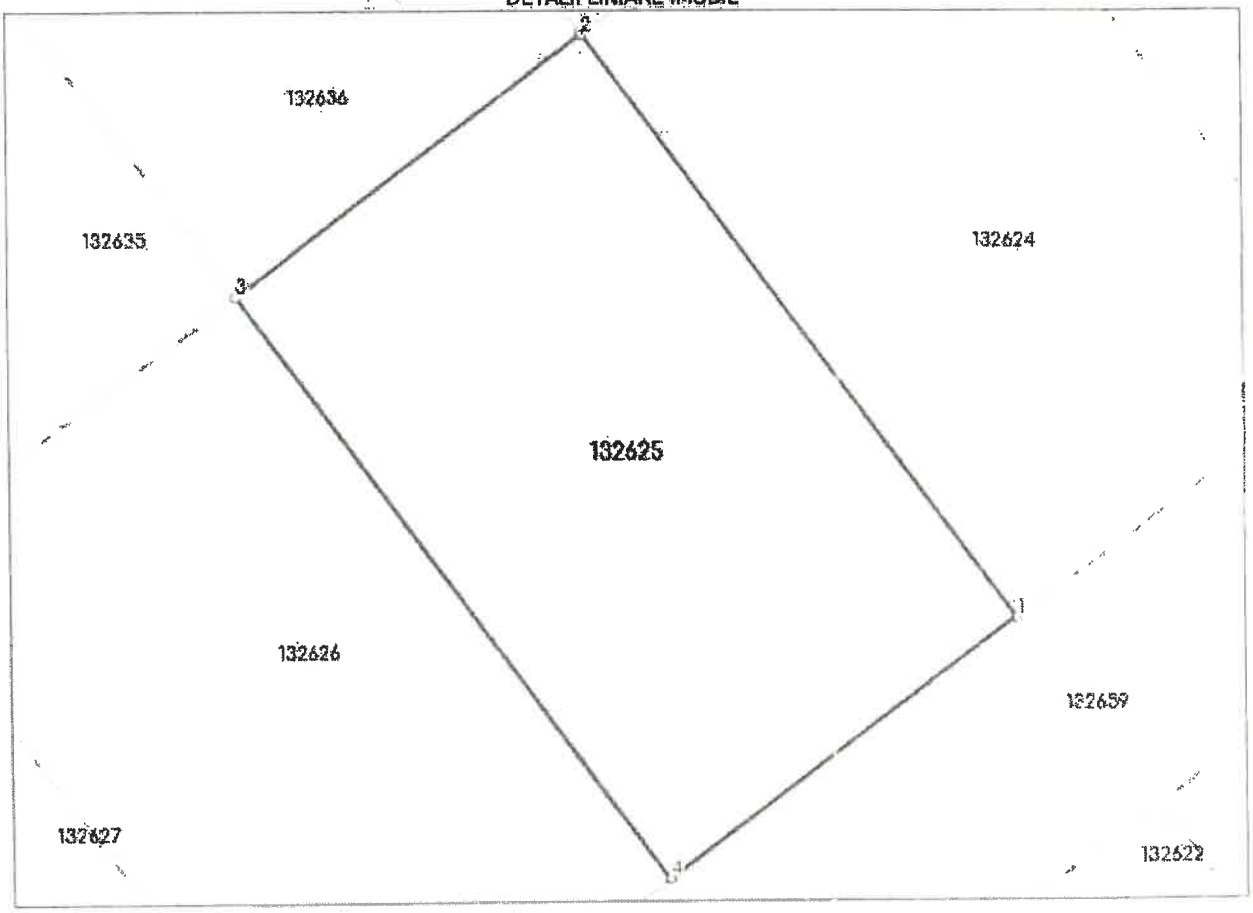
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
132625	375	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
377	curti constructii	DA	375	-	-	-	LOT 377

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	25.0
2	3	15.0
3	4	25.0
4	1	15.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
07/09/2022, 12:32

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308508 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1123 Din: 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN-STRADA GAGENI NR. 98A, JUDETUL PRAHOVA, T 65, LOT 377

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR ,nr. 1A ,bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail PLOIESTI.RO,
inregistrata la nr. 308508 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65, LOT 377, nr. cad. 132625;

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. nr. 27 / 30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132625 (teren cu suprafata de 375 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114853 / 07.09.2022.
Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L..

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li;
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.
Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).
Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
  - In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
  - In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;
Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din

cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.).
Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.
Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.
Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.
Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.
Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60 m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.
Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NUMARUL CADASTRAL 132625

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMANIA MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDETUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ

4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

4.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Scutire de taxe in conformitate cu Art. 476 din Codul Fiscal.

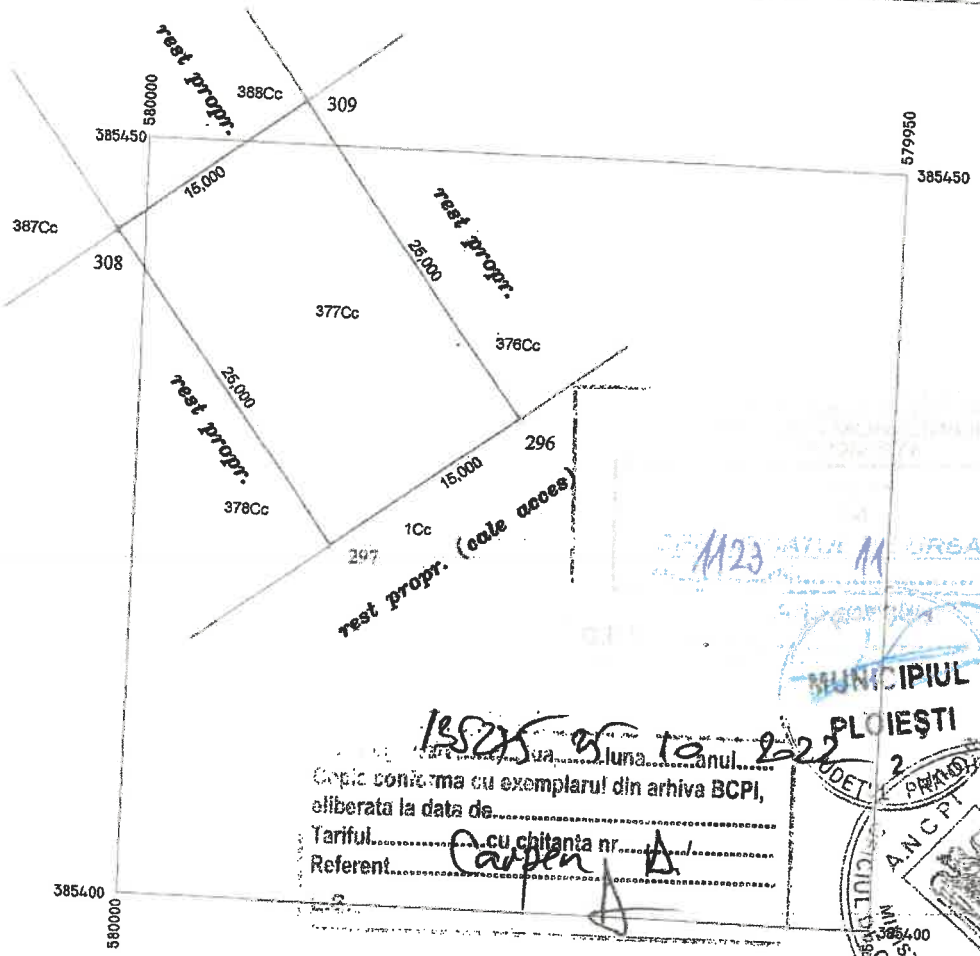
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de _____

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

~~131~~ 12

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132 625	375	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



1123 11 ... 22

MUNICIPIUL PLOIEŞTI

Data ... ziua 25 luna 10 anul 2022

Copia conforma cu exemplarul din arhiva BCPI,
eliberata la data de.....
Tariful.....cu chitanta nr.....
Referent.....

A.N.C.P.I. OFICIUL DE CADASTRU ... MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR ... PUBLICITATE IMOBILIARA JUD PRAHOVA

anexa nr. 11 la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
377	Cc	375		
	TOTAL	375		

23877 / 17 MAI 2017

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

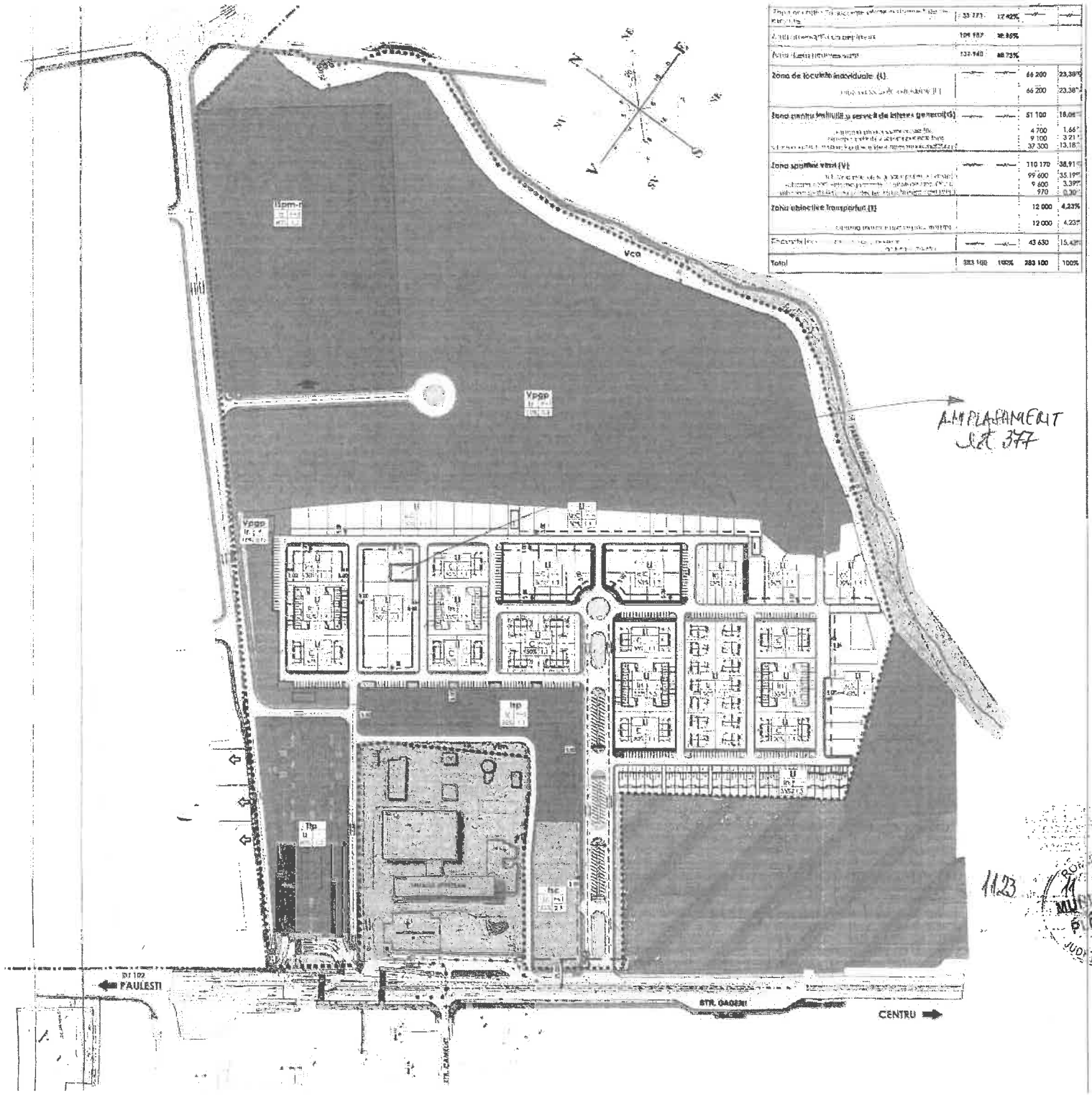
Pct.	E (m)	N (m)
296	579925,142	385432,733
297	579913,094	385423,798
308	579898,202	385443,878
309	579910,250	385452,817
	579925,142	385432,733

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

CERTIFICAT DE AUTORIZARE seria RO-B-F Nr. 3095 Dumitru Lidia Mihaela CATEGORIA D

... suprafata din masuratori si ... imobilului in baza de date ... Publicitate imobiliara Prahova

... OMELIA CLAUDIA ... INGINER GR ...



[illegible]	33 773	12,42%		
[illegible]	104 987	38,86%		
[illegible]	132 940	48,72%		
Zona de locuinte individuale (L)			66 200	23,38%
[illegible]			66 200	23,38%
Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)			51 100	18,04%
[illegible]			4 700	1,66%
[illegible]			9 100	3,21%
[illegible]			37 300	13,18%
Zona spatiilor verzi (V)			110 170	38,91%
[illegible]			99 600	35,19%
[illegible]			9 600	3,39%
[illegible]			970	0,30%
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4,23%
[illegible]			12 000	4,23%
[illegible]			43 630	15,41%
Total	283 100	100%	283 100	100%

PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL AL PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)**(Li)**

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- Subzona servicii comerciale **(Isc)**
- Subzona institutii si servicii publice **(Isp)**
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal **(Ispm-r)**(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcuri si gradini publice **(Vpgp)**
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere **(Vr)**
- Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa **(Vca)**/institutii medicale**(Vim)**

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal auto si parcaje**(Ttp)**

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Regim de constructie: In=insiruit, Iz=izolat, C=cuplat

	Li	Zona/subzona functionala
Iz,C	P+1+M	Regim maxim de inaltime
POT 50%	1,1	CUT

11/23

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	GERINTIA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L. C.U.I. 27449967 J29/1212/01.10.2012 RO27449967 Ploiesti, Str Vlahuta nr.32 tel.0244-544212, 525252, fax 0244-544353 cod postal				BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	SCARA:	TITLU PROJECT: MODERNIZARE FAZA - INTERVENIRE IN RECONVERSIE FUNCTIONALA, PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	PROIECT NR. 88/2013
SEF PROIECT	urb. Vladimir Cazan		1:2 000		FAZA: PUZ

HOTARAREA Nr. 255

privind trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte 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 Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune spre aprobare trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte si dotari aferente;

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;

avand in vedere Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova;

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

HOTARASTE:

Art. 1 Aproba trecerea terenului in suprafata de 121.000 mp situat in Ploiesti, pe str. Gageni, intre Spitalul Judetean si S.C. *Vinalcool* S.A. din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul este identificat in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, si are destinatia *constructii locuinte cu credit ipotecar*.

Art. 2 Stabileste ca Directia Generala de Dezvoltare Urbana sa intocmeasca caietul de sarcini cu modalitatea de atribuire a terenului potrivit destinatiei stabilite la articolul 1.

Art. 3 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. 4 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 01.10.2003

Presedinte de sedinta,
Gheorghe Moraru

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa nr. 1.16 la HCL nr...../.....

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 132626, înscris în Cartea Funciară Nr. 132626 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132626, înscris în Cartea Funciară Nr. 132626 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 378, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9256 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 45.000 euro echivalent 221.652 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	414/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

Olga Olaru

Semnat digital de Olga Olaru
Data: 2023.05.18 13:40:26

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: **Client:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alti utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132626, înscris în Cartea Funciară Nr. 132626 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 378.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori şi care este înmânat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132626, înscris în Cartea Funciară Nr. 132626 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 378.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 378	132626	132626 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Cuprins

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132626, înscris în Cartea Funciară Nr. 132626 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 378.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piata, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piață a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociația Natională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieței din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; 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. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către Client, cât și date obtinute din piața de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecția proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, s-au facut fotografii. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obținută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 378	132626	132626 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordarii prin piata sunt

relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul si firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale şi sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEŞTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

Utilizatorii (destinatarii) desemnati ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEŞTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, şi nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține şi/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați şi nu poate fi extinsă față de alti terți.

2.3. Identificarea proprietăţii imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132626, înscris în Cartea Funciară Nr. 132626 UAT Ploieşti, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 378.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, şi respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condiţiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curent.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informaţii specifice proprietăţilor similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2023.

2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii, situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 378.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in apropiere. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta Ploiesti.

2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze şi ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

Principalele ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietăţii s-a realizat în baza actelor puse la dispoziţie de către client şi a faptelor constatate în urma inspecţiei vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinuta cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanţii pentru acurateţe.
- Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele şi materialul ilustrativ sunt puse la dispoziţie de către client şi informaţiile conţinute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informaţii legate de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigaţie referitoare la activităţile trecute şi prezente, atât pe proprietati, cât şi pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor analizate în aceste utilizări sau amplasamente şi deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu se stabileşte un angajament pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcţiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ.

Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un inscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii si elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existand de asemenea si rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referinţă ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor.

De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediţia 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;

- SEV 103 – Raportare (IVS 103);

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132626, înscris în Cartea Funciară Nr. 132626 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 378.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 378.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in vecinatate. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, Str. Gageni (DJ102). Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 375 mp, identificata cu nr. cad. 132626, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 132626 UAT Ploieşti, construibila, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vanzare teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este relativ activa.

4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, situat in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza in intervalul 124 – 142 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

Informatiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul cumparatorului. Este o piata a cumparatorului. In prezent piata imobiliara este in stagnare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediţia 2022, astfel:

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- *Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Conform Certificat de Urbanism, parcelarea terenului a fost realizata in cadrul PUZ – Ansamblul rezidential EDEN. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Este permisa legal utilizarea rezidentiala.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.

  Terenul evaluat prezinta forma regulata, acces din strada, utilitatile zonei fiind in vecinatatea proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieţei, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepţia vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferenţa dintre valoarea proiectului şi costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piaţă trebuie să fie cel puţin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor şi valoarea actualizată a costurilor).

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea rezidentiala este maxim productiva.

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piaţă, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalităţi de evaluare şi anume: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Abordarea prin piaţă ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piaţă este aceea ca valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţie / ofertele unor proprietăţi competitive şi comparabile. Această abordare utilizează analiza pieţei în vederea identificării de tranzacţii / oferte ale unor proprietăţi similare (numite comparabile) şi comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile şi informaţiile referitoare la tranzacţiile şi ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate şi ajustate în funcţie de asemănări şi deosebiri.

Elementele de comparaţie sunt: drepturile de proprietate, restricţii legale, condiţiile pieţei (data vânzării), condiţiile de finanţare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafaţă teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilităţile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcţiei şi alte elemente în funcţie de proprietatea de evaluat.

Metoda comparaţiei directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, în condiţiile existenţei informaţiilor cu privire la tranzacţii / oferte recente cu date sigure şi care să indice tendinţele pieţei. Pentru estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum şi la datele furnizate de o serie de agenţii imobiliare şi la informaţiile existente în publicaţiile de specialitate sau care deţin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparaţia directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparaţie. Se determină ajustările preţurilor de vânzare ale proprietăţilor comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale preţurilor de tranzacţionare în ceea ce priveşte: dreptul de proprietate transmis, restricţiile legale, condiţii de finanţare, condiţii de piaţă, localizare, dimensiuni ale construcţiei, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje şi utilităţi.

Ajustările procentuale care se aplică preţurilor unor tranzacţii comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietăţii comparabile, având în vedere elementele de comparaţie.

Datele colectate şi analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piaţă care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparaţie, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietăţile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piaţă a proprietăţii, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe.

Metoda comparaţiei vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparaţie directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacţionate recent pe piaţă şi pentru care există informaţii disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informaţii recente "se înţeleg acele informaţii referitoare la preţuri de tranzacţionare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării şi care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluţia pieţei specifice". Deşi vânzările sunt cele mai importante, analiza cotaţiilor şi ofertelor de preţ pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuţie la o mai bună înţelegere a pieţei.

Metoda comparaţiei directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietăţii, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieţei imobiliare şi tipul datelor de piaţă. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacţiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

Grila datelor de piaţă, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietăţii subiect şi a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe.

Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparției directe se prezinta in Grila datelor de piata.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri.

Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc" a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietăţii imobiliare specializate, adică a proprietăţii imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piaţă.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietăţii imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietăţii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepţie este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietăţii imobiliare subiect, pentru a furniza aceeaşi utilitate unui participant de pe piaţă, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înţelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la preţurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcţiei evaluate, utilizând aceleaşi materiale şi tehnici, aceleaşi standarde şi normative de execuţie şi înglobând toate deficienţele funcţionale din supradimensionare etc. ale construcţiei subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine

astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piaţă prin metoda comparaţiei directe a rezultat următoarea valoare de piaţă a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 378	132626	132626 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente şi suficiente.

Rezultatele privind valoarea obţinuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanţă cu cea mai bună utilizare a proprietăţii.

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietăţii evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăţilor imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obţinute în aplicarea abordării prin piaţă, prin metoda comparaţiei directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratete a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului privind valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistenţa informaţiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informaţiile obţinute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 378	132626	132626 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

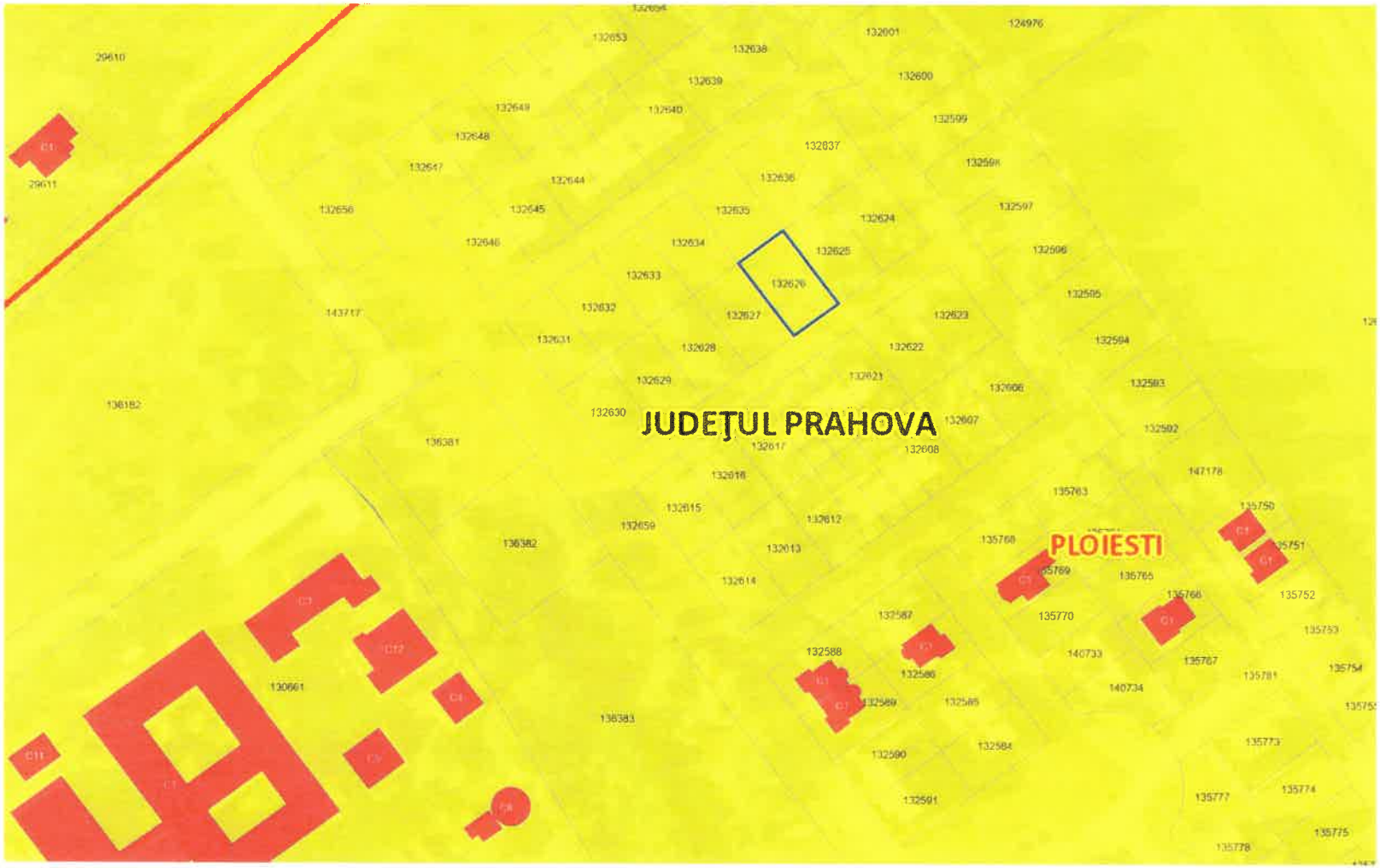
- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietăţii
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren: Cota exclusiva	Teren: Cota indiviza		Teren: TOTAL	Constructii: Ac sol	Constructii: Au	Constructii: Adc	TOTAL: Teren	TOTAL: Ac sol	TOTAL: Au	TOTAL: Adc
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 378	132626	132626 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Da, cca 15 ml la strada pamant	Dreptunghiulara	375	n/a	n/a	375	n/a	n/a	n/a	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
							TOTAL	**375**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**



Sursa: Geoportal ANCPI

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, liber de constructii, suprafata 375 mp, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 378, zona periferica nord, in incinta ansamblului rezidential EDEN. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa in vecinatate. Infrastructura rutiera: strada secundara pamant - Str. Roma neasfaltata.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 352 mp, front stradal cca 20 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata - amplasat in rond. Terenul se afla in Mun. Ploiesti, pe Str. Gageni, in incinta ansamblului EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 50.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: X8O803005*	TTeren intravilan, curti-constructii, suprafata 320 mp, front stradal 23 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, dispune de proiect casa. Terenul se afla in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti, Spitalul Judetean de Urgenta, in zona ansamblul EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 42.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: BLITZ 102901TV*	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 875 mp, front stradal 29,73 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma regulata. Terenul se afla pe raza UAT Blejoi, Sat Ploiestiori, Cartier Albert Ploiesti, pe Str. Turcoazului, strada secundara neasfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 109.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: 7143429*
	Suprafata (mp)	375	352	320	875
	Incadrare PUG/PUZ	L - locuinte	L - locuinte	n/a	n/a
	CUT max:	1,1	1,1	n/a	n/a
	POT max:	50%	50%	n/a	n/a
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	120,00 €	142,05 €	131,25 €	124,57 €
	Pret Euro		50.000 €	42.000 €	109.000 €
	Link:		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O8030005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014	https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-lDtYkB.html
	Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	Data ofertei		Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Pret de vanzare (Euro / mp)		142 €	131 €	125 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Ajustare in %		-2%	-1%	-4%
	Ajustare in €		-2 €	-1 €	-5 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
1	**Drept de proprietate**	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
2	**Restrictii legale**	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
3	**Conditii de finantare**	De piata	De piata	De piata	De piata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
4	**Conditii de vanzare**	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
5	**Chelt. necesare imediat dupa cumparare**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
6	**Conditii ale pietei**	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
7	**Localizare**	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 378	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud.Prahova, Loc.Ploieștiori, Str. Turcoazului, Cartier Albert
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

E-mail: office@evaluareimob.ro

8	**Drum de acces**	Da | strada pamant	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
9	**Topografie**	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
10	**Zona inundabila**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
11	**Suprafata (mp)**	375,00	352	320	875
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
12	**Forma**	Dreptunghiulara	Forma neregulata	Forma regulata	Dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
13	**Deschidere (ml)**	Da | cca 15 ml strada secundara	Da | deschidere cca 20 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 23 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 29,73 ml la strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
14	**Utilitati**	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
15	**Zonare | Utilizare**	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
16	**Alti factori**	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro/mp)	**120 €**	140 €	130 €	120 €

	Euro	Lei
Valoare de piata unitara (Euro/mp)	**120 €**	**591,07 lei**
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 132626, inscris in CF Nr. 132626 UAT Ploiesti (Euro)	**45.000,00 €**	**221.652,00 lei**

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 3. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: *https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014*

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014

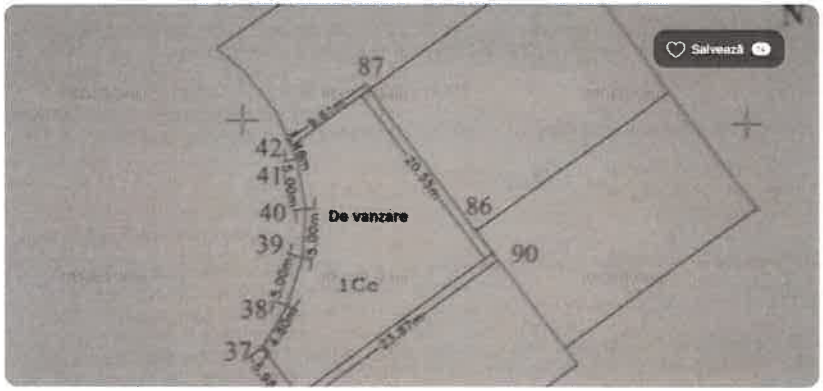
ro

Anunturi imobiliare › Terenuri constructii de vanzare › Terenuri constructii de vanzare in Ploiesti › zona Nord › PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

50.000 €

Ploiesti, zona Nord - Vezi harta



0720 595 545
0741 595 548 / 0344 819 660 (fax)

Robert O
REOER GRUP

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Ascunde anunt Raporteaza anunt

Vezi harta

Descriere

PLOIESTI zona Rezidentiala Nord, teren intravilan pentru constructie casa in suprafata de 352 mp cu deschidere foarte mare la strada. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si are o amplasare foarte buna intr-o zona liniistita, aproape de strada principala cu mijloc de transport. Toate actele la zi.
Pret vanzare 50000 euro.

Specificații

ID Anunt: X8O803005 Actualizat la 24.04.2022

Suprafata teren:	352 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	2

Comparabila 2 Link: *https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv*

blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv

BLITZ VÂNZĂRI ↓ ÎNCHIRIERI ↓ PROIECTE INVESTIȚIONALE ↓ DESPRE BLITZ ↓ NOUTĂȚI IMOBILIARE ADAUGĂ PROPRIETATE

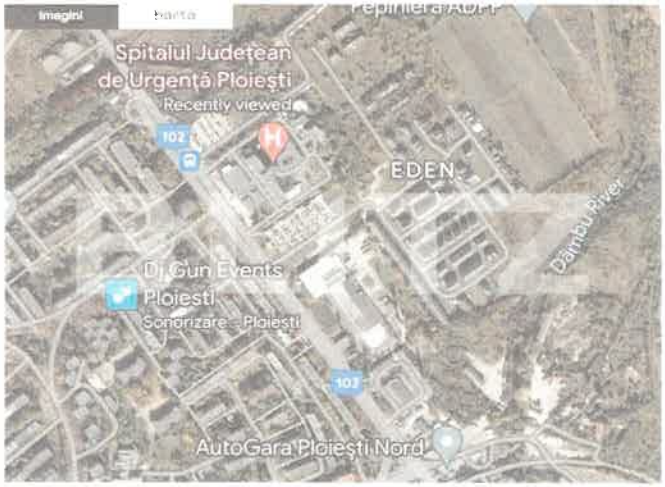
• Terenuri de vânzare • Terenuri de vânzare Nord -Spitalul Județean

Teren intravilan, 320mp, zona Nord

ID: BLITZ 102901TV
Actualizat: 26.04.2023 **Zona :** Nord -Spitalul Județean **Preț/mp:** 131 € **Rata lunara:** 245,46 €

42.000 €
Preț/mp: 131 €

Imagini Harta



Raluca Ionescu
Sales Office Manager
+40 044 203 777
office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent

Te interesează oferta? Programează o vizionare!

Nume și prenume *
Telefon *
Email *
Doresc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 102901TV din Ploiesti, zona Nord -Spitalul Judetean

Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal

Descarcă PDF | Salvează | Anunță-mă când scade prețul | Distribuie oferta

Caracteristici

Suprafață: 320 mp
Front: 15-30 mi mp
Utilități: Apa, Gaz, Curent, Canalizare
Destinație: Casa, Duplex
Acte/Avize: Carte funciară, Certificat urbanism
Alte criterii: Teren plat

Descriere Ofertă

Blitz oferă spre achiziționare teren intravilan, în zona de nord, foarte aproape de mijloace de transport în comun. Dispune de toate utilitățile și de proiect construcție casa.
Terenul are o suprafață de 320 mp cu o deschidere de 23 mi.

Comparabila 3 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html*

storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html

storia Для українців Anunturi Ansambluri rezidentiale Companii Blog Creditare Carticica de biniste Contul meu Adauga

ZARA SERV Zara Imobiliare

← Înapoi la listă | Terenuri de vânzare > Prahova > Blejoi > Blejoi > Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Zara Imobiliare
Agenție
0733 970 427

+40

Alege motivul pentru contact*

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Blejoi, Blejoi, Prahova

109 000 €
125 €/m²
Propune un preț
Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata: 3.207 RON /luna
Avans: 80.933 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani
Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață	875 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

KIWI FINANCE
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 453986 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 Luni

2989.95 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Descriere

Teren suprafata 875 mp ,deschidere de 29.73 ml in Ploiesti Cartier Albert .

Zona este recomandata, pentru constructii rezidentiale individuale sau de tip duplex, cu regim de inaltime de P+2 etaje.

Pretul de vanzare este de 125 euro/mp.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta localizare subiect si comparabile

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 378	132626	132626 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.09.2022	132626	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114856/07.09.2022	-
2	Decembrie 2010	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500, Anexa la CU	Ing. Dumitru Lidia Mihaela	Ref: Decembrie 2010	-
3	01.10.2003	n/a	Hotararea Consiliului Local	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 255/01.10.2003	-
4	10.11.2022	132626	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1122/10.11.2022	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 6: Fotografii

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

ANCPI

Nr. cerere	114856
Ziua	07
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118853749

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 132626 Ploiești

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str Gageni, Nr. 98 A, Jud. Prahova, T 65, lot 378

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	132626	375	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
72194 / 27/11/2012		
Act Notarial nr. 3134, din 26/11/2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN (act aditional aut.sub nr. 3159/28.11.2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN, act administrativ nr. 763/12.12.2012 emis de SC TRIUMF CONSTRUCT SA);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 132626 a imobilului cu numarul cadastral 132626/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 11326 (identificator electronic 126599) inscris in cartea funciara 9622(e:9622) (identificator electronic 126599);	A1
Hotarare nr. 255/2003 emis de Consiliul local Ploiesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 5855 din 08/03/2006,	
Cerere nr. 74996, din 29/12/2010 emis de OCPI PRAHOVA;		
B3	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca imobilul este situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98A, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 74996 din 29/12/2010;	
Adresa nr. 300036, din 06/01/2011 emis de Primaria Ploiesti (declaratie autentica nr.49/13.01.2011 emis de NP MINEA O.;);		
B4	se noteaza faptul ca terenul are categoria de folosinta arabil , conform adresei nr.300036/06.01.2011 emisa de Primaria Ploiesti, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 1609 din 14/01/2011;	
Cerere nr. 3239, din 24/01/2011 emis de OCPI Prahova;		
B5	se indreapta din oficiu eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 1609/2011 si in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata de teren ce are categoria de folosinta arabil este de 87402,39 mp, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 3239 din 24/01/2011;	
Act Administrativ nr. 1051, din 17/03/2011 emis de DIRECTIA PT.AGRICULTURA PRAHOVA;		
B6	se noteaza decizia nr.1051/17.03.2011 emisa de Directia pt. Agricultura Prahova,prin care terenul in suprafata de 87402,39 mp are categoria de folosinta curti constructii	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 16716 din 29/03/2011;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
72194 / 27/11/2012	
Act nr. 1112, din 23/01/2006 emis de Consiliul Local Ploiesti (act aditional nr.11940/28.06.2007 emis de	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr.006236/25.03.2009 emis de Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr. 008288/07.05.2010 emis de Consiliul Local PLoiesti;):		
C1	se noteaza contractul de asociere nr. 01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC TRIUMF CONSTRUCT SRL	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 47932 din 23/08/2010;	

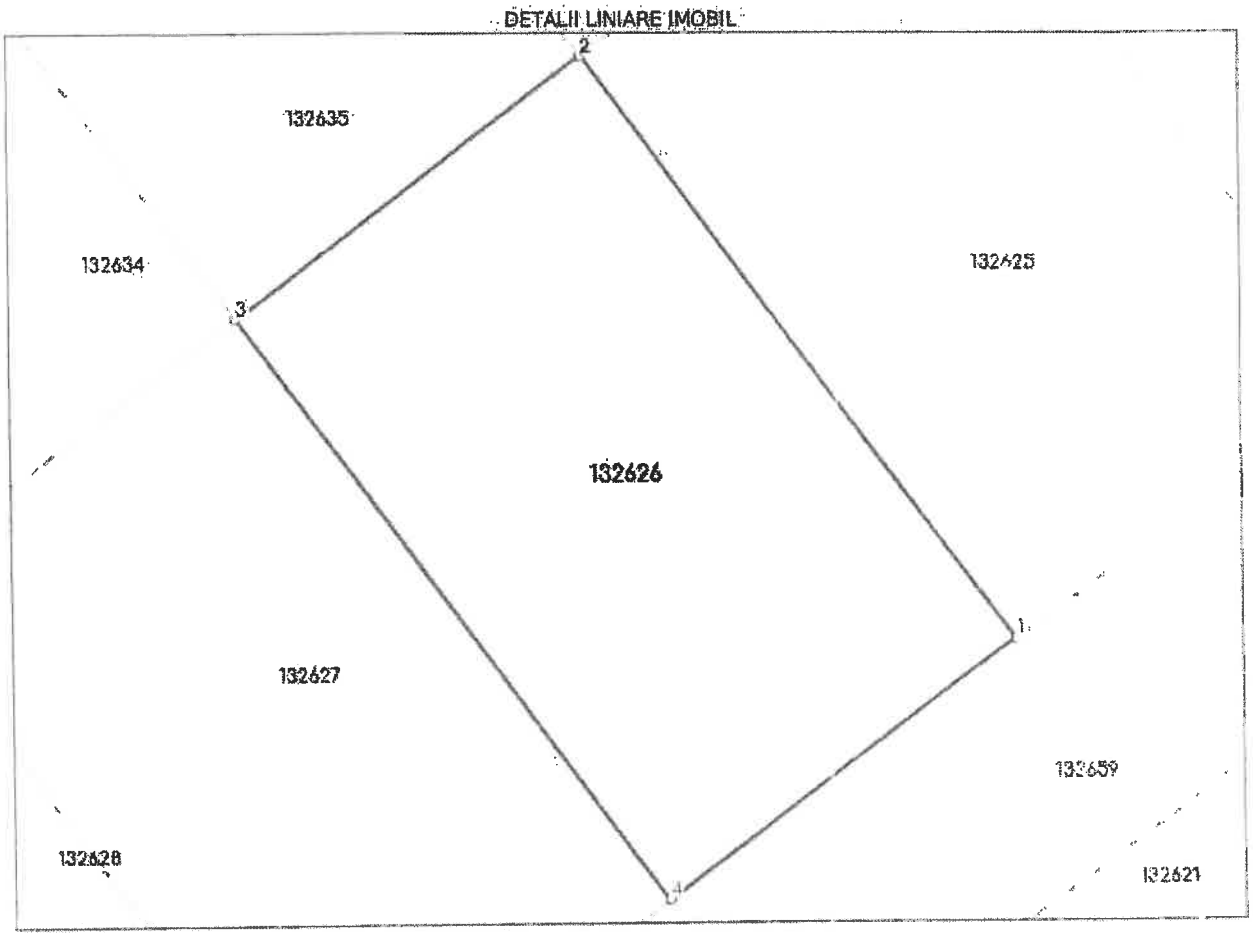
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
132626	375	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
378	curti constructii	DA	375	-	-	-	LOT 378

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	25.0
2	3	15.0
3	4	25.0
4	1	15.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
07/09/2022, 12:33

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308509 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1122 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN-STRADA GAGENI NR. 98A, JUDETUL PRAHOVA, T 65, LOT 378

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR ,nr. 1A ,bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail PLOIESTI.RO,
inregistrata la nr. 308509 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65, LOT 378, nr. cad. 132626;
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. nr. 27 / 30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132626 (teren cu suprafata de 375 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114856 / 07.09.2022.
Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L..

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li;
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.
Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).
Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
  - In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
  - In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;
Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din

cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).
Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.
Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.
Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.
Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.
Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.
Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NUMARUL CADASTRAL 132626

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RADUNĂ
4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU
4.11.2022

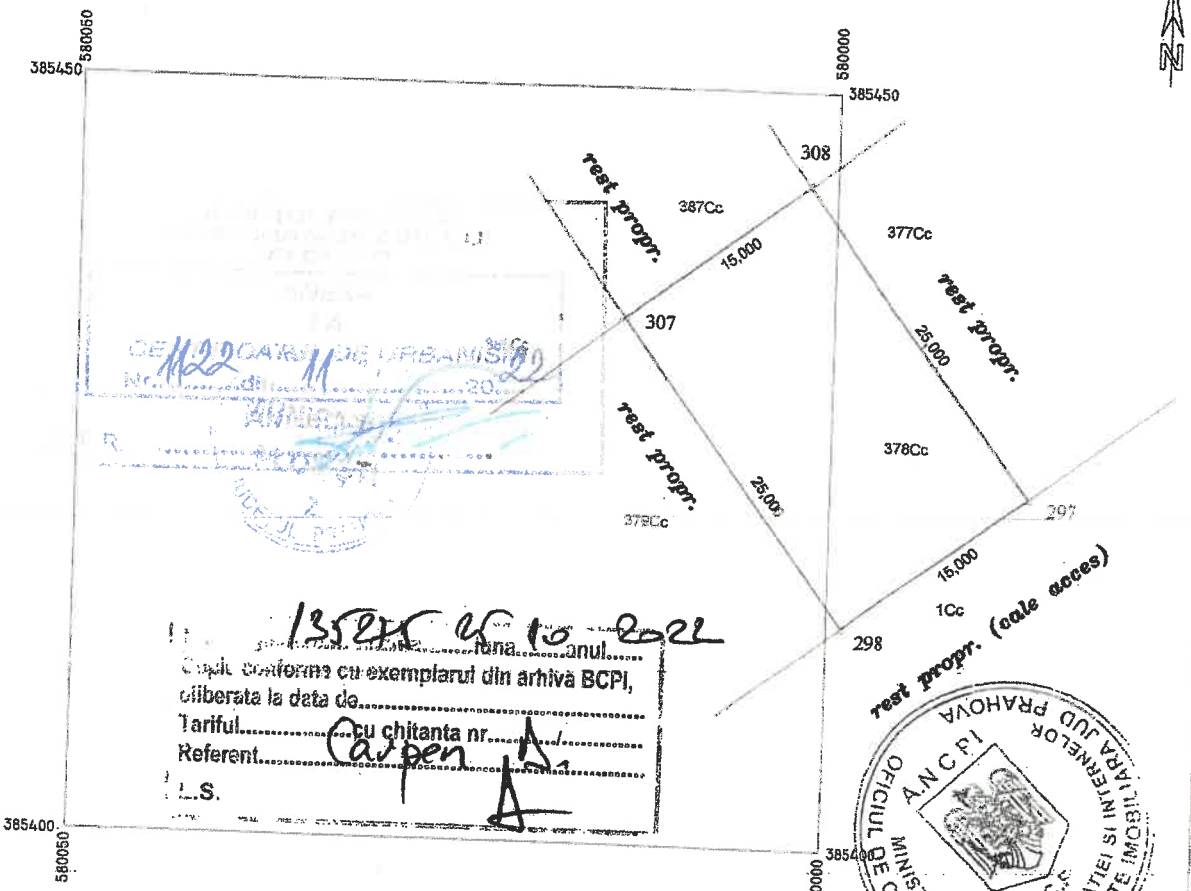
Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Scutire de taxe in conformitate cu Art. 476 din Codul Fiscal.

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

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132626	375	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI, eliberata la data de.....
Tariful.....cu chitanta nr.....
Referent.....
L.S.

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
378	Cc	375		
	TOTAL	375		

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
297	579913,094	385423,798
298	579901,046	385414,863
307	579886,154	385434,943
[illegible]	579898,202	385443,[illegible]
[illegible]	579913,094	385423,[illegible]

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

Data: 12.2010

Confirma suprafata din masuratori si suprapunerea imobilului in baza de date

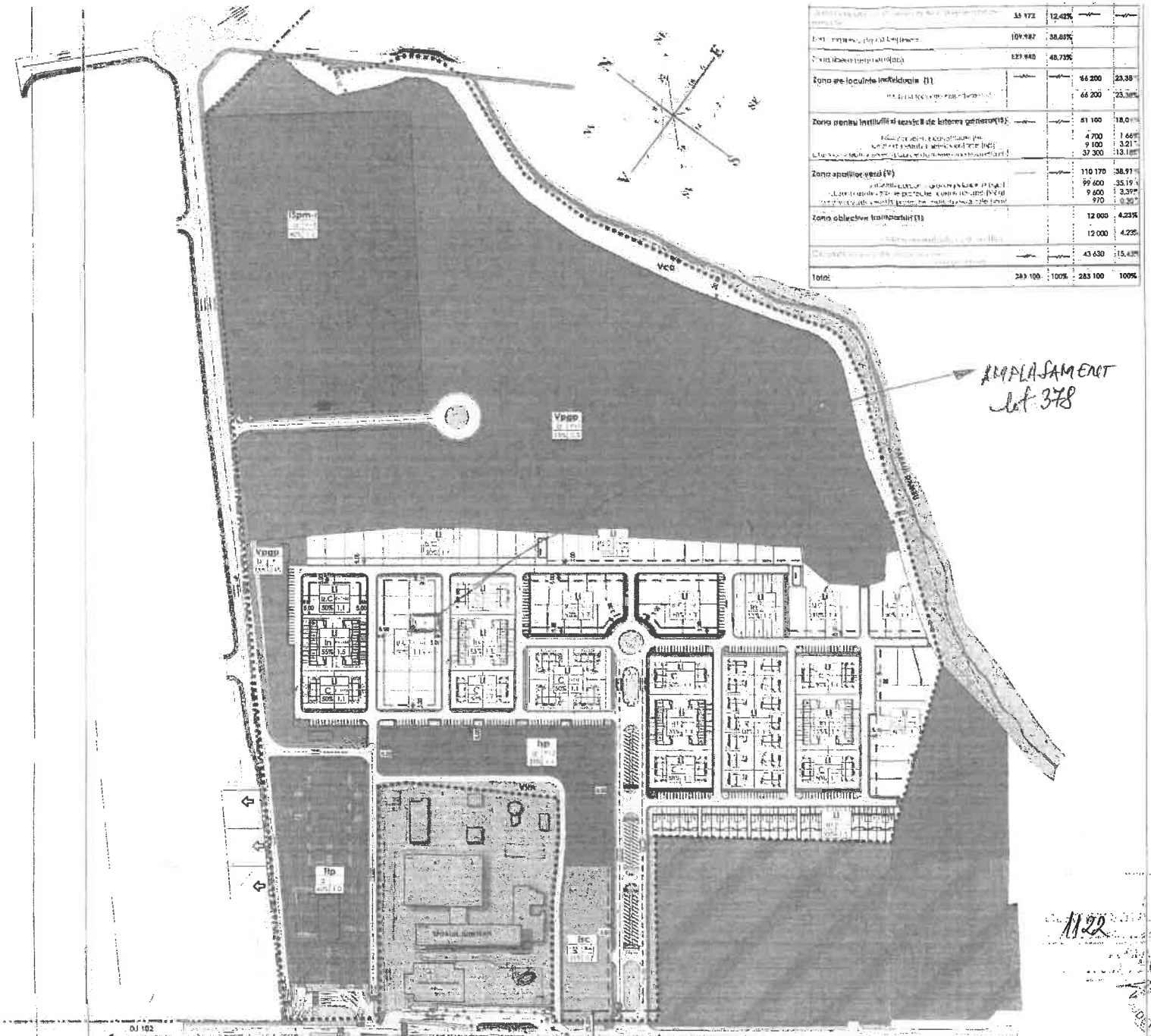
DR. AMALIA CLAUDIA
BUSINCINER GR. III

Anexa nr. 11 la regulament

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 0095 Dumitru Lidia Mihaela CATEGORIA C

7 MAI 2011

132626 / 13



	35 172	12,42%	—	—
	109 987	38,85%		
	139 940	49,43%		
Zona de locuinte individuale (L)	—	—	66 200	23,38
			66 200	23,38
Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)	—	—	51 100	18,0
			4 700	1,66
			9 100	3,21
			37 300	13,18
Zona spatiilor verzi (V)	—	—	110 170	38,91
			99 600	35,19
			9 600	3,39
			970	0,30
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4,23%
			12 000	4,23%
	—	—	43 630	15,43%
Total	283 100	100%	283 100	100%

PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL PE TEREN, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI . SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

5

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)**(Li)**

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- Subzona servicii comerciale **(Isc)**
- Subzona institutii si servicii publice **(Isp)**
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal **(Ispm-r)**(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUI

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcuri si gradini publice **(Vpgp)**
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere **(Vr)**
- Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa **(Vca)**/institutii medicale**(Vim)**

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal auto si parcaje**(Ttp)**

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri afiate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Regim de construire: Insirui, izolat, C=cuplat

	Li
Iz,C	P+1+M
POT 50%	CUT 1,1

Zona/subzona functionala
Regim maxim de inaltime
CUT

11.22 11 22

DIRECTOR: **CONSTANTIN DONALD NICOLAE**

VERIFICAT VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L.
C.U.I. 27449867 J29/1212/01.10.2012 RO27449867
Ploiesti Str Victor nr.32 tel0244-544212 525252 fax 0244-510263 cod postal

BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

PROIECT NR. 65 / 201

ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	SCARA: 1:2 000	TITLU PROIECT: MODIFICARE PUZ - REZONARICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	FAZA: PUZ
SEF PROIECT	arh. Vladimir Cazan				PLANSA NR
DIRECTOR	arh. Vladimir Cazan		DATA:	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA /	

HOTARAREA Nr. 255

privind trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte 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 Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune spre aprobare trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte si dotari aferente;

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;

avand in vedere Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova;

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

HOTARASTE:

Art. 1 Aproba trecerea terenului in suprafata de 121.000 mp situat in Ploiesti, pe str. Gageni, intre Spitalul Judetean si S.C. *Vinalcool* S.A. din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul este identificat in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, si are destinatia *constructii locuinte cu credit ipotecar*.

Art. 2 Stabileste ca Directia Generala de Dezvoltare Urbana sa intocmeasca caietul de sarcini cu modalitatea de atribuire a terenului potrivit destinatiei stabilite la articolul 1.

Art. 3 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. 4 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 01.10.2003

Presedinte de sedinta,
Gheorghe Moraru

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa nr. 1.17 la HCL nr......./.....

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 132627, înscris în Cartea Funciară Nr. 132627 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132627, înscris în Cartea Funciară Nr. 132627 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 379, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9256 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 45.000 euro echivalent 221.652 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	415/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

Olga Olaru

Semnat digital de Olga Olaru
Data: 2023.05.18 13:53:32 +03'00'

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: **Client:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alti utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132627, înscris în Cartea Funciară Nr. 132627 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 379.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmânat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132627, înscris în Cartea Funciară Nr. 132627 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 379.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Natională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 379	132627	132627 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Cuprins

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132627, înscris în Cartea Funciară Nr. 132627 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 379.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piata, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piață a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociația Natională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieței din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; 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. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către Client, cât și date obtinute din piața de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecția proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, s-au facut fotografii. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obținută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 379	132627	132627 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparația vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordarii prin piata sunt

relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul si firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale şi sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEŞTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

Utilizatorii (destinatarii) desemnati ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEŞTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alti terți.

2.3. Identificarea proprietăţii imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132627, înscris în Cartea Funciară Nr. 132627 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 379.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, și respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condițiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curent.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informații specifice proprietăților similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2023.

2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii, situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 379.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in apropiere. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta Ploiesti.

2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze şi ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

Principalele ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietăţii s-a realizat în baza actelor puse la dispoziţie de către client şi a faptelor constatate în urma inspecţiei vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinuta cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanţii pentru acurateţe.
- Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele şi materialul ilustrativ sunt puse la dispoziţie de către client şi informaţiile conţinute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informaţii legate de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigaţie referitoare la activităţile trecute şi prezente, atât pe proprietati, cât şi pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor analizate în aceste utilizări sau amplasamente şi deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu se stabileşte un angajament pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcţiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ.

Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un inscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii si elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existand de asemenea si rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referinţă ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor.

De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediţia 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;

- SEV 103 – Raportare (IVS 103);

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132627, înscris în Cartea Funciară Nr. 132627 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 379.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 379.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in vecinatate. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, Str. Gageni (DJ102). Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 375 mp, identificata cu nr. cad. 132627, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 132627 UAT Ploieşti, construibila, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vanzare teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este relativ activa.

4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, situat in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza in intervalul 124 – 142 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

Informatiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul cumparatorului. Este o piata a cumparatorului. In prezent piata imobiliara este in stagnare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediţia 2022, astfel:

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- *Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Conform Certificat de Urbanism, parcelarea terenului a fost realizata in cadrul PUZ – Ansamblul rezidential EDEN. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Este permisa legal utilizarea rezidentiala.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.

  Terenul evaluat prezinta forma regulata, acces din strada, utilitatile zonei fiind in vecinatatea proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieţei, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepţia vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferenţa dintre valoarea proiectului şi costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piaţă trebuie să fie cel puţin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor şi valoarea actualizată a costurilor).

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea rezidentiala este maxim productiva.

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piaţă, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalităţi de evaluare şi anume: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Abordarea prin piaţă ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacție / ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții / oferte ale unor proprietăți similare (numite comparabile) și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricții legale, condițiile pieței (data vânzării), condițiile de finanțare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafață teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilitățile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcției și alte elemente în funcție de proprietatea de evaluat.

Metoda comparației directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, în condițiile existenței informațiilor cu privire la tranzacții / oferte recente cu date sigure și care să indice tendințele pieței. Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informațiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum și la datele furnizate de o serie de agenții imobiliare și la informațiile existente în publicațiile de specialitate sau care dețin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparația directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparație. Se determină ajustările prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale prețurilor de tranzacționare în ceea ce privește: dreptul de proprietate transmis, restricțiile legale, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, dimensiuni ale construcției, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje și utilități.

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Datele colectate și analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piață a proprietății, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe.

Metoda comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.

Metoda comparației directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

Grila datelor de piață, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe.

Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparţiei directe se prezinta in Grila datelor de piata.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri.

Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc" a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piață.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine

astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piață prin metoda comparației directe a rezultat următoarea valoare de piață a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 379	132627	132627 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente și suficiente.

Rezultatele privind valoarea obținuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanță cu cea mai bună utilizare a proprietății.

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale și verificabile și ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietății imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 379	132627	132627 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

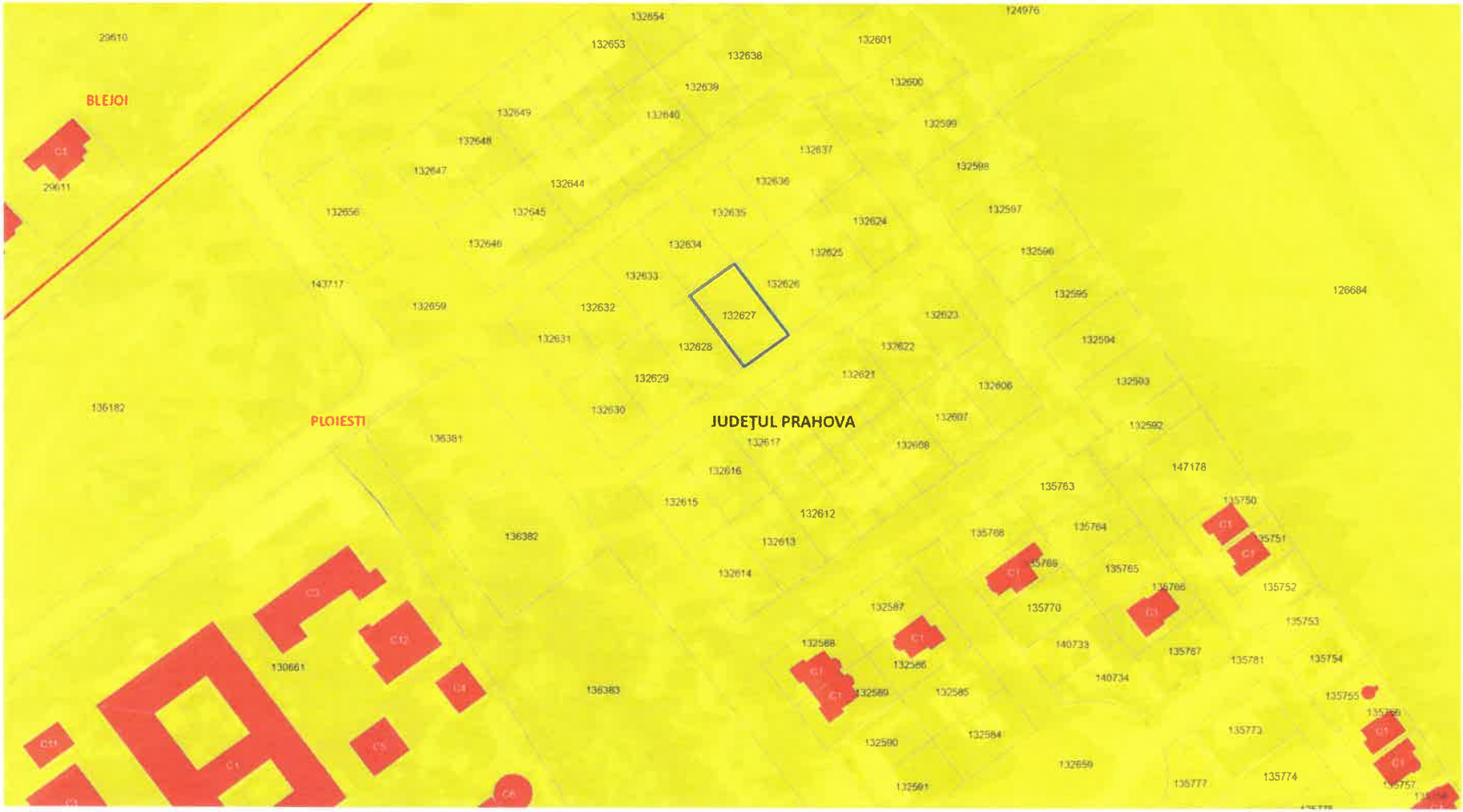
- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietăţii
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren				Constructii			TOTAL			
								Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Ac sol	Au	Adc	Teren	Ac sol	Au	Adc
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 379	132627	132627 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Da, cca 15 ml la strada pamant	Dreptunghiulara	375	n/a	n/a	375	n/a	n/a	n/a	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
							TOTAL	**375**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**



Sursa: Geoportal ANCPI

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, liber de constructii, suprafata 375 mp, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 379, zona periferica nord, in incinta ansamblului rezidential EDEN. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa in vecinatate. Infrastructura rutiera: strada secundara pamant - Str. Roma neasfaltata.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 352 mp, front stradal cca 20 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata - amplasat in rond. Terenul se afla in Mun. Ploiesti, pe Str. Gageni, in incinta ansamblului EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 50.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: X8O803005*	TTeren intravilan, curti-constructii, suprafata 320 mp, front stradal 23 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, dispune de proiect casa. Terenul se afla in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti, Spitalul Judetean de Urgenta, in zona ansamblul EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 42.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: BLITZ 102901TV*	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 875 mp, front stradal 29,73 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma regulata. Terenul se afla pe raza UAT Blejoi, Sat Ploiestiori, Cartier Albert Ploiesti, pe Str. Turcoazului, strada secundara neasfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 109.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: 7143429*
	Suprafata (mp)	375	352	320	875
	Incadrare PUG/PUZ	L - locuinte	L - locuinte	n/a	n/a
	CUT max:	1,1	1,1	n/a	n/a
	POT max:	50%	50%	n/a	n/a
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	120,00 €	142,05 €	131,25 €	124,57 €
	Pret Euro		50.000 €	42.000 €	109.000 €
	Link:		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014	https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html
	Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	Data ofertei		Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Pret de vanzare (Euro / mp)		142 €	131 €	125 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Ajustare in %		-2%	-1%	-4%
	Ajustare in €		-2 €	-1 €	-5 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
1	**Drept de proprietate**	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
2	**Restrictii legale**	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
3	**Conditii de finantare**	De piata	De piata	De piata	De piata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
4	**Conditii de vanzare**	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
5	**Chelt. necesare imediat dupa cumparare**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
6	**Conditii ale pietei**	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
7	**Localizare**	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 379	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud.Prahova, Loc.Ploieștiori, Str. Turcoazului, Cartier Albert
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

E-mail: office@evaluareimob.ro

8	**Drum de acces**	Da | strada pamant	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
9	**Topografie**	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
10	**Zona inundabila**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
11	**Suprafata (mp)**	375,00	352	320	875
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
12	**Forma**	Dreptunghiulara	Forma neregulata	Forma regulata	Dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
13	**Deschidere (ml)**	Da | cca 15 ml strada secundara	Da | deschidere cca 20 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 23 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 29,73 ml la strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
14	**Utilitati**	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
15	**Zonare | Utilizare**	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
16	**Alti factori**	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro/mp)	**120 €**	140 €	130 €	120 €

	Euro	Lei
Valoare de piata unitara (Euro/mp)	**120 €**	**591,07 lei**
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 132627, inscris in CF Nr. 132627 UAT Ploiesti (Euro)	**45.000,00 €**	**221.652,00 lei**

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 3. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: *https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014*

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014

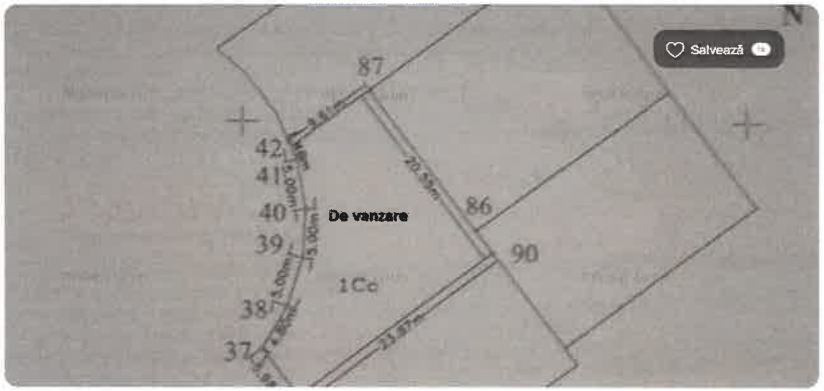
ro

Anunturi imobiliare › Terenuri constructii de vanzare › Terenuri constructii de vanzare in Ploiesti › zona Nord › PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

50.000 €

Ploiesti, zona Nord · Vezi harta



0720 595 545

Robert O
REDER GRUP

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Adaugă la anunturi · Raportează anunt

Vezi harta

Descriere

PLOIESTI zona Rezidentiala Nord, teren intravilan pentru constructie casa in suprafata de 352 mp cu deschidere foarte mare la strada. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si are o amplasare foarte buna, in zona linistita, vecinate de strada principala cu mijloc de transport. Toate actele la zi.
Pret vanzare 50000 euro.

Specificații

ID Anunț: X8O803005 · Actualizat la 24.04.2023

Suprafață teren:	352 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	2

Comparabila 2 Link: *https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv*

blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv

BLITZ VÂNZĂRI ↓ ÎNCHIRIERI ↓ PROIECTE INVESTITIONALE ↓ DESPRE BLITZ ↓ NOUTĂȚI IMOBILIARE ADAUGA PROPRIETATE

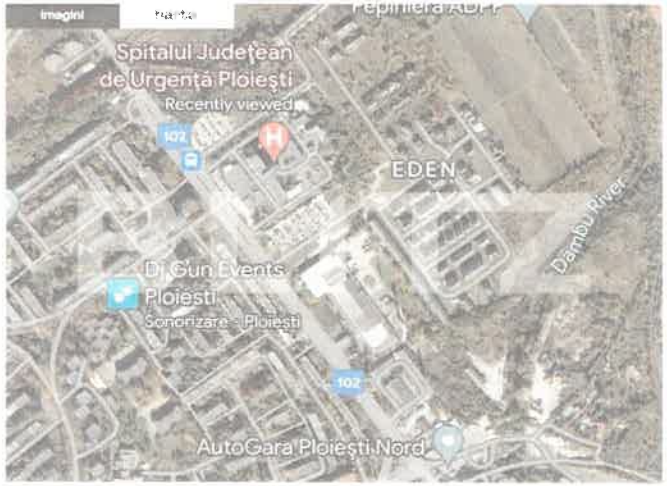
• Terenuri de vanzare • Terenuri de vanzare Nord -Spitalul Judetean

Teren intravilan, 320mp, zona Nord

ID: BLITZ 102901TV
Actualizat: 26.04.2023
Zona : Nord -Spitalul Judeţean
Preț/mp: 131 €
Rata lunara: 245,48 €
Calculator credit

42.000 €
Preț/mp: 131 €

Imagini Harta



Descarcă PDF Salvează Anunță-mă când scade prețul
Distribuie oferta

Raluca Ionescu
Sales Office Manager
+40 344 205 777
office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent

Te interesează oferta? Programează o vizionare!

Nume si prenume *
Telefon *
Email *
Doresc sa fiu contactat in legatura cu oferta BLITZ 102901TV din Ploiești, zona Nord -Spitalul Judeteean

Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal

Programă Vizionare

Caracteristici

Suprafață: 320 mp
Front: 16-30 ml mp
Utilități: Apa, Gaz, Curent, Canalizare
Destinație: Casa, Duplex
Acte/Avize: Carte funciara, Certificat urbanism
Alte criterii: Teren plat

Descriere Ofertă

Blitz oferă spre achiziționare teren intravilan, în zona de nord, foarte aproape de mijloace de transport în comun. Dispune de toate utilitățile și de proiect construcție casa.
Terenul are o suprafață de 320 mp cu o deschidere de 23 ml.

Comparabila 3 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html*

storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html

storia | Для украини | Anunturi | Ansambluri rezidentiale | Companii | Blog | Creditare | Carticica de biniste | Contul meu | Adauga

ZARA SERV Zara Imobiliare

← Înapoi la listă | Terenuri de vânzare > Prahova > Blejoi > Blejoi > Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Zara Imobiliare
Agenție
0733 970 427

+40

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

Administrat apoul acestor date este S.C. OLX ... mai mult

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Blejoi, Blejoi, Prahova

109 000 €
125 €/m²

Propune un pret

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata:	Avans:	Perioada imprumutului:	
3.207 RON /luna	80.933 RON (15%)	30 ani	Foloseste calculatorul de credite

KIWI FINANCE
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 453985 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 Luni

2989.95 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Prezentare generală

Suprafata	875 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren suprafata 875 mp ,deschidere de 29.73 ml in Ploiesti Cartier Albert .

Zona este recomandata, pentru constructii rezidentiale individuale sau de tip duplex, cu regim de inaltime de P+2 etaje.

Pretul de vanzare este de 125 euro/mp.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta localizare subiect si comparabile

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 379	132627	132627 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.09.2022	132627	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114861/07.09.2022	-
2	Decembrie 2010	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500, Anexa la CU	Ing. Dumitru Lidia Mihaela	Ref: Decembrie 2010	-
3	01.10.2003	n/a	Hotararea Consiliului Local	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 255/01.10.2003	-
4	10.11.2022	132627	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1125/10.11.2022	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 6: Fotografii

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

ANCPI

Nr. cerere	114861
Ziua	07
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118853792

-09- 2022

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 132627 Ploieşti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploieşti, Str Gageni, Nr. 98 A, Jud. Prahova, T 65, lot 379

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	132627	375	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
72194 / 27/11/2012		
Act Notarial nr. 3134, din 26/11/2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN (act aditional aut.sub nr. 3159/28.11.2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN, act administrativ nr. 763/12.12.2012 emis de SC TRIUMF CONSTRUCT SA):		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 132627 a imobilului cu numarul cadastral 132627/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 11326 (identificator electronic 126599) inscris in cartea funciara 9622(e:9622) (identificator electronic 126599);	A1
Hotarare nr. 255/2003 emis de Consiliul local Ploiesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 5855 din 08/03/2006;	
Cerere nr. 74996, din 29/12/2010 emis de OCPI PRAHOVA;		
B3	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca imobilul este situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98A, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 74996 din 29/12/2010;	
Adresa nr. 300036, din 06/01/2011 emis de Primaria Ploiesti (declaratie autentica nr.49/13.01.2011 emis de NP MINEA O.;):		
B4	se noteaza faptul ca terenul are categoria de folosinta arabil , conform adresei nr.300036/06.01.2011 emisa de Primaria Ploiesti, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 1609 din 14/01/2011;	
Cerere nr. 3239, din 24/01/2011 emis de OCPI Prahova;		
B5	se indreapta din oficiu eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 1609/2011 si in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata de teren ce are categoria de folosinta arabil este de 87402,39 mp, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 3239 din 24/01/2011;	
Act Administrativ nr. 1051, din 17/03/2011 emis de DIRECTIA PT.AGRICULTURA PRAHOVA;		
B6	se noteaza decizia nr.1051/17.03.2011 emisa de Directia pt. Agricultura Prahova,prin care terenul in suprafata de 87402,39 mp are categoria de folosinta curti constructii	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 16716 din 29/03/2011;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
72194 / 27/11/2012	
Act nr. 1112, din 23/01/2006 emis de Consiliul Local Ploiesti (act aditional nr.11940/28.06.2007 emis de	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr.006236/25.03.2009 emis de Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr. 008288/07.05.2010 emis de Consiliul Local PLoiesti;);		
C1	se noteaza contractul de asociere nr. 01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC TRIUMF CONSTRUCT SRL	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 47932 din 23/08/2010;	

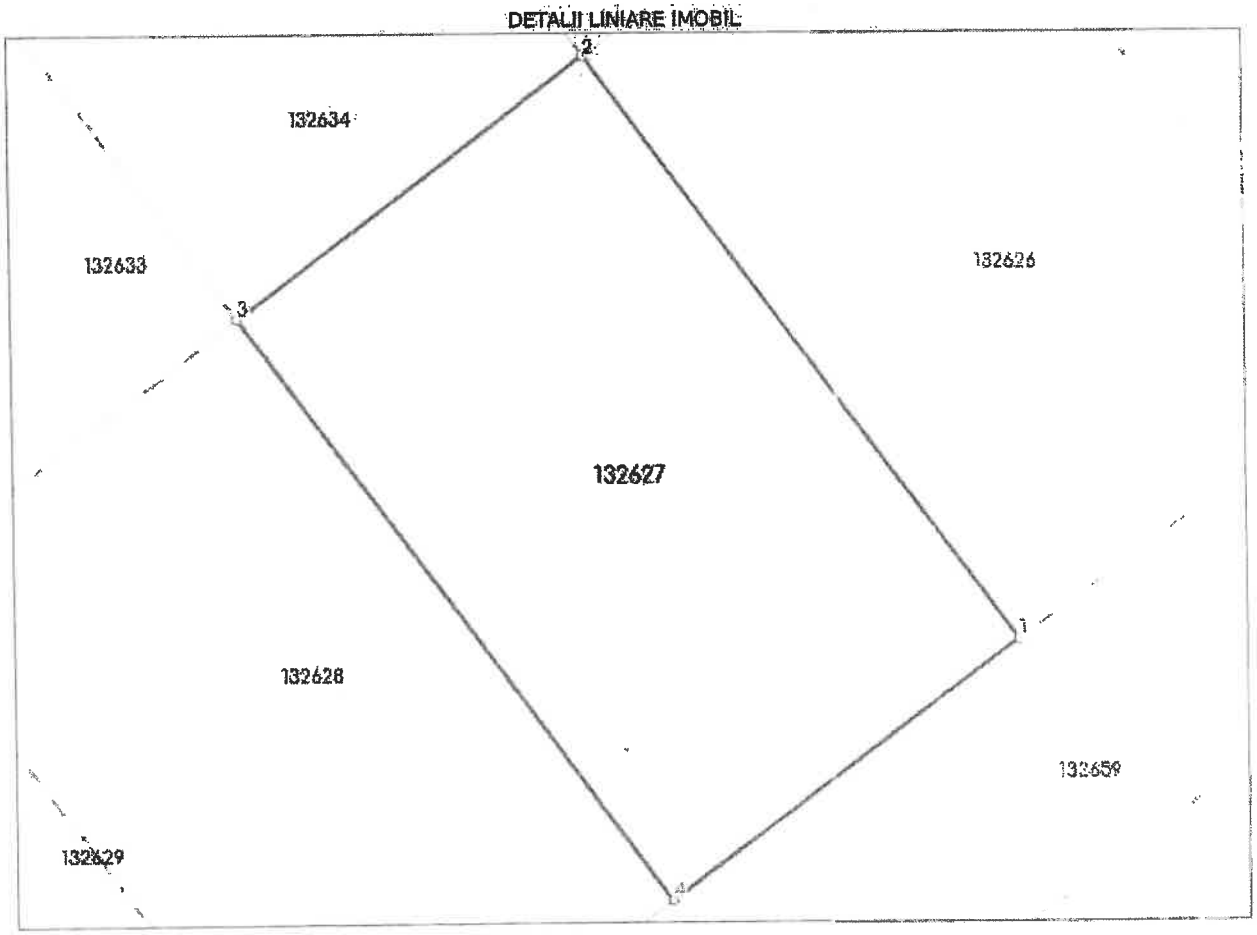
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
132627	375	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
379	curti constructii	DA	375	-	-	-	LOT 379

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	25.0
2	3	15.0
3	4	24.998
4	1	15.001

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/09/2022, 12:34

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308511 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1125 Din: 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN-STRADA GAGENI NR. 98A, JUDETUL PRAHOVA, T 65, LOT 379

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR ,nr. 1A ,bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308511 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T65 LOT 379, nr. cad. 132627,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. /,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. nr. 27 / 30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132627 (teren cu suprafata de 375 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114861 / 07.09.2022.
Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L..

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B. conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li;
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.
Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).
Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
  - In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
  - In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;
Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din

cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).
Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.
Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.
Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.
Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.
Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60 m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.
Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NUMARUL CADASTRAL 132627

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

MUNICIPIUL PLOIEȘTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT ȘEF,
VERONICA RĂDUNĂ
4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU
4.11.2022

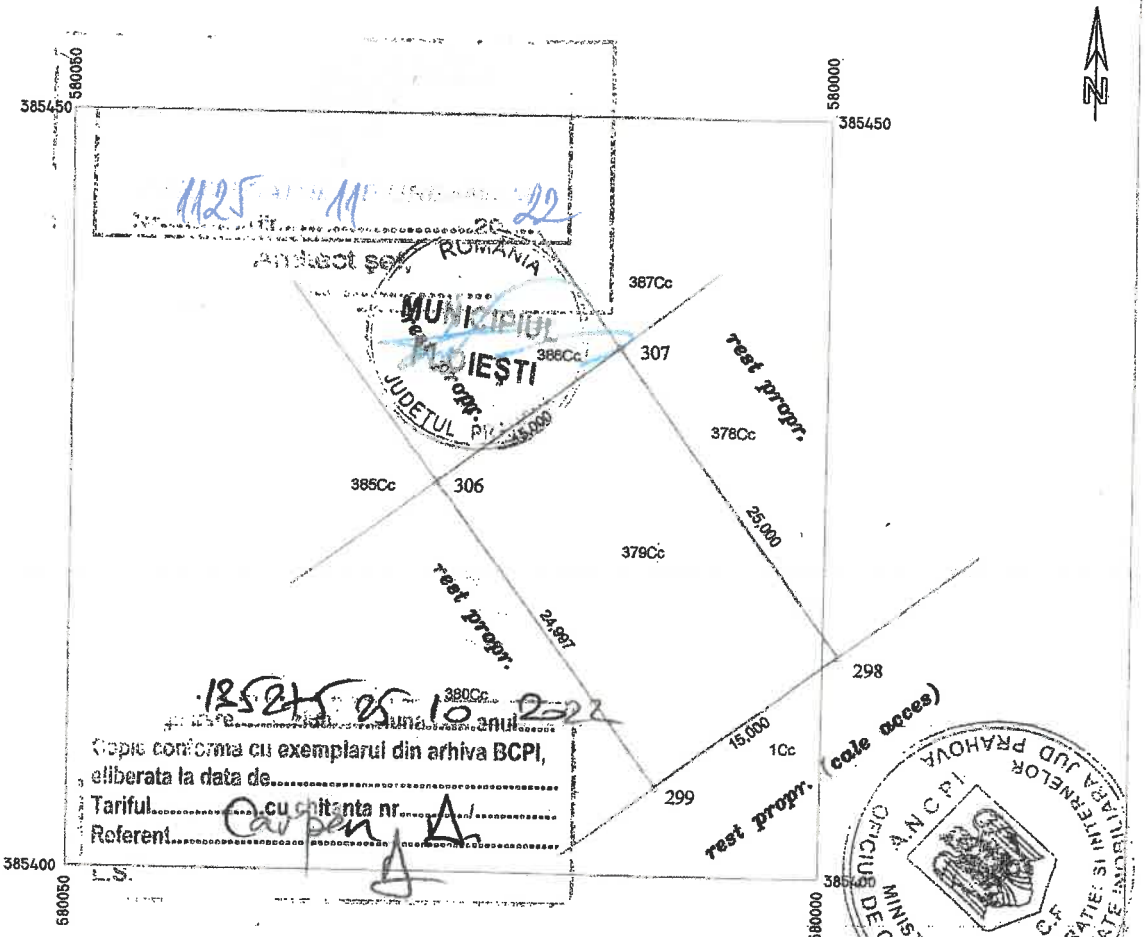
Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Scutire de taxe in conformitate cu Art. 476 din Codul Fiscal.

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

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132627	375	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
379	Cc	375		
	TOTAL	375		

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
298	579901,046	385414,863
299	579888,997	385405,927
306	579874,107	385426,006
307	579886,154	385434,943
298	579901,046	385414,863

totala masurata = 375 mp

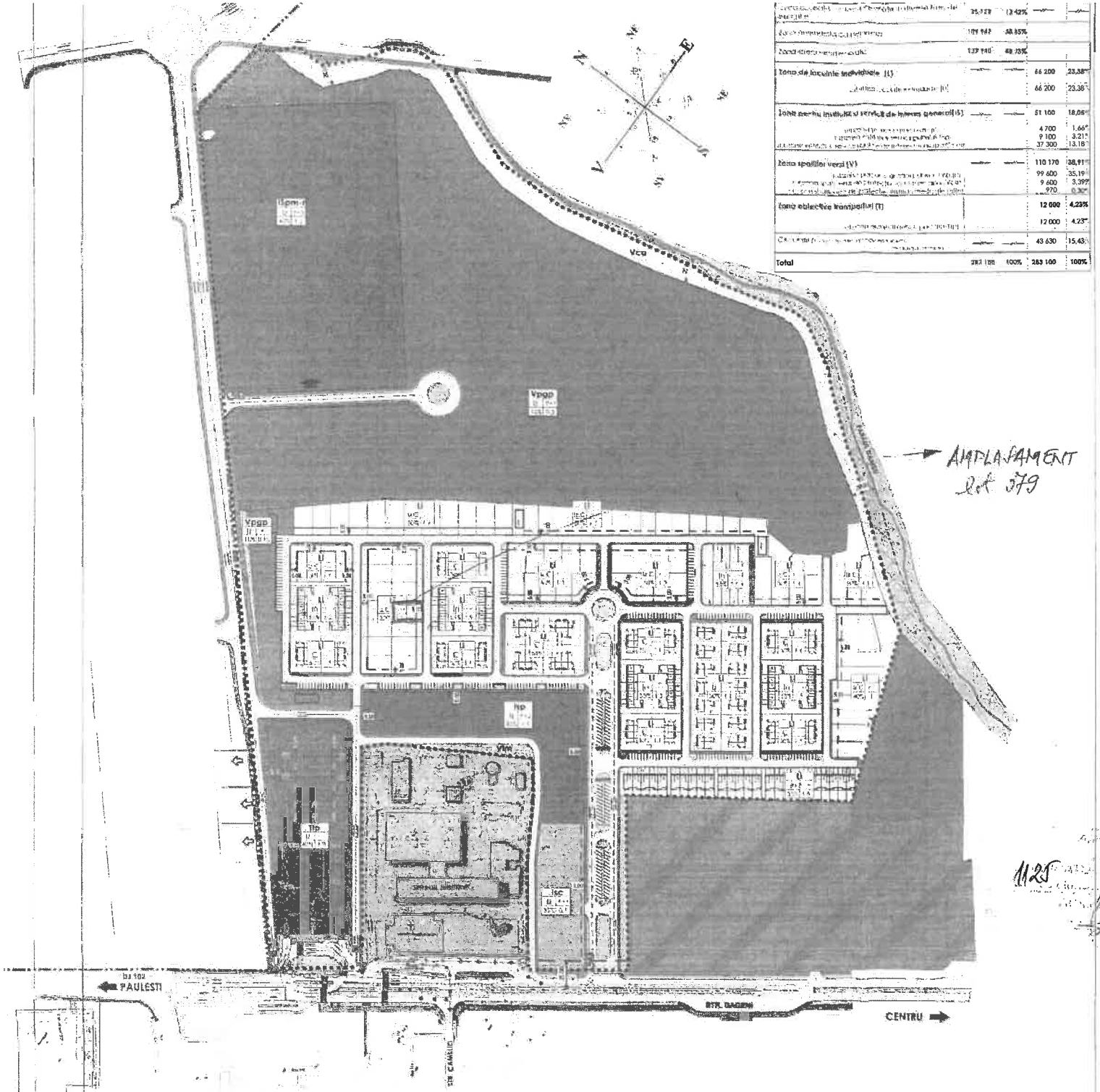
Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-E-F Nr. 0095
Dumitru Lidia Mihaela
CATEGORIA I

Data : 12.2010

Se confirma suprafata din masuratori si reducerea imobilului in baza de date publicitate imobiliara Prahova

AMALIA CLAUDIA
INGINER GR III



[illegible]	35 [illegible]	12.42%		
[illegible]	109 [illegible]	38.85%		
[illegible]	137 [illegible]	48.73%		
Zona de locuinte individuale (L)			66 200	23,38%
[illegible]			66 200	23,38%
Zona pentru institutii si servicii de interes general (Is)			51 100	18,06%
[illegible]			4 700	1,66%
[illegible]			9 100	3,21%
[illegible]			37 300	13,18%
Zona spatiilor verzi (V)			110 170	38,91%
[illegible]			99 600	35,19%
[illegible]			9 600	3,39%
[illegible]			970	0,30%
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4,23%
[illegible]			12 000	4,23%
[illegible]			43 630	15,43%
Total	283 100	100%	283 100	100%

NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- Subzona servicii comerciale (Isc)
- Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
- Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)/institutii medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal auto si parcaje(Tip)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor. (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Regim de constructie: Insiruit, Izolat, C=cuplat

Li		- Zona/subzona functionala
Iz, C	P+1+M	- Regim maxim de inaltime
POT - 50%	CUT - 1,1	

1125

11 FEB 2022 ROMANIA

MUNICIPIUL PLOIESTI JUDETUL PRAHOVA

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L.
C.U.I. 27449967 J29/1212/01.10.2012 RO27449967
Piteasa Str Victor nr.32, tel/0244 544217 525252, fax 0244 514063 cod postal

BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

PROIECT NR. 66 / 2013

ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	SCARA: 1:2 000	TITLU PROIECT: MODIFICARE PUZ - REORGANIZARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITIA DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	FAZA: PUZ
SEF PROIECT	urb. Vladimir Cazan				
PROIECTAT	urb. Vladimir Cazan		DATA:	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA /	PLANSA NR.

HOTARAREA Nr. 255

privind trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte 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 Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune spre aprobare trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte si dotari aferente;

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;

avand in vedere Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova;

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

HOTĂRĂSTE:

Art. 1 Aproba trecerea terenului in suprafata de 121.000 mp situat in Ploiesti, pe str. Gageni, intre Spitalul Judetean si S.C. *Vinalcool* S.A. din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul este identificat in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, si are destinatia *constructii locuinte cu credit ipotecar*.

Art. 2 Stabileste ca Directia Generala de Dezvoltare Urbana sa intocmeasca caietul de sarcini cu modalitatea de atribuire a terenului potrivit destinatiei stabilite la articolul 1.

Art. 3 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. 4 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 01.10.2003

Presedinte de sedinta,
Gheorghe Moraru

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa nr. 1.18 la HCL nr...../.....

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 132628, înscris în Cartea Funciară Nr. 132628 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132628, înscris în Cartea Funciară Nr. 132628 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 380, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9256 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 45.000 euro echivalent 221.652 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	416/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

Olga Olaru

Semnat digital de Olga Olaru
Data: 2023.05.18 14:12:37 +03'00'

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: **Client:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alti utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132628, înscris în Cartea Funciară Nr. 132628 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 380.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori şi care este înmânat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132628, înscris în Cartea Funciară Nr. 132628 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 380.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 380	132628	132628 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Cuprins

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132628, înscris în Cartea Funciară Nr. 132628 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 380.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieței din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, s-au facut fotografii. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obținută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 380	132628	132628 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparația vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordarii prin piata sunt

relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul si firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale şi sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEŞTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

Utilizatorii (destinatarii) desemnati ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEŞTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alti terți.

2.3. Identificarea proprietăţii imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132628, înscris în Cartea Funciară Nr. 132628 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 380.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, și respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condiţiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curent.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informaţii specifice proprietăţilor similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2023.

2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii, situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 380.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in apropiere. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta Ploiesti.

2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile și documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze şi ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

Principalele ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietăţii s-a realizat în baza actelor puse la dispoziţie de către client şi a faptelor constatate în urma inspecţiei vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinuta cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanţii pentru acurateţe.
- Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele şi materialul ilustrativ sunt puse la dispoziţie de către client şi informaţiile conţinute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informaţii legate de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigaţie referitoare la activităţile trecute şi prezente, atât pe proprietati, cât şi pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor analizate în aceste utilizări sau amplasamente şi deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu se stabileşte un angajament pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcţiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ.

Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un inscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii si elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existand de asemenea si rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referinţă ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor.

De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediţia 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;

- SEV 103 – Raportare (IVS 103);

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132628, înscris în Cartea Funciară Nr. 132628 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 380.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 380.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in vecinatate. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, Str. Gageni (DJ102). Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 375 mp, identificata cu nr. cad. 132628, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 132628 UAT Ploieşti, construibila, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vanzare teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este relativ activa.

4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, situat in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza in intervalul 124 – 142 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

Informatiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul cumparatorului. Este o piata a cumparatorului. In prezent piata imobiliara este in stagnare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediţia 2022, astfel:

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- *Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Conform Certificat de Urbanism, parcelarea terenului a fost realizata in cadrul PUZ – Ansamblul rezidential EDEN. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Este permisa legal utilizarea rezidentiala.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.

  Terenul evaluat prezinta forma regulata, acces din strada, utilitatile zonei fiind in vecinatatea proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieţei, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepţia vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferenţa dintre valoarea proiectului şi costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piaţă trebuie să fie cel puţin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor şi valoarea actualizată a costurilor).

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea rezidentiala este maxim productiva.

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piaţă, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalităţi de evaluare şi anume: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Abordarea prin piaţă ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacție / ofertele unor proprietăţi competitive şi comparabile. Această abordare utilizează analiza pieţei în vederea identificării de tranzacţii / oferte ale unor proprietăţi similare (numite comparabile) şi comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile şi informaţiile referitoare la tranzacţiile şi ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate şi ajustate în funcţie de asemănări şi deosebiri.

Elementele de comparaţie sunt: drepturile de proprietate, restricţii legale, condiţiile pieţei (data vânzării), condiţiile de finanţare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafață teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilităţile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcției și alte elemente în funcție de proprietatea de evaluat.

Metoda comparaţiei directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, în condiţiile existenţei informaţiilor cu privire la tranzacţii / oferte recente cu date sigure şi care să indice tendinţele pieţei. Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum şi la datele furnizate de o serie de agenţii imobiliare şi la informaţiile existente în publicaţiile de specialitate sau care deţin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparaţia directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparație. Se determină ajustările preţurilor de vânzare ale proprietăţilor comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale preţurilor de tranzacţionare în ceea ce priveşte: dreptul de proprietate transmis, restricţiile legale, condiţii de finanţare, condiţii de piață, localizare, dimensiuni ale construcţiei, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje şi utilităţi.

Ajustările procentuale care se aplică preţurilor unor tranzacţii comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietăţii comparabile, având în vedere elementele de comparaţie.

Datele colectate şi analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparaţie, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietăţile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piață a proprietății, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe.

Metoda comparaţiei vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparaţie directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacţionate recent pe piață şi pentru care există informaţii disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deşi vânzările sunt cele mai importante, analiza cotaţiilor şi ofertelor de preţ pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuţie la o mai bună înţelegere a pieţei.

Metoda comparaţiei directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietăţii, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieţei imobiliare şi tipul datelor de piață. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacţiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

Grila datelor de piață, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect şi a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe.

Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparției directe se prezinta in Grila datelor de piata.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri.

Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc" a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietăţii imobiliare specializate, adică a proprietăţii imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piaţă.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietăţii imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietăţii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepţie este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietăţii imobiliare subiect, pentru a furniza aceeaşi utilitate unui participant de pe piaţă, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înţelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la preţurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcţiei evaluate, utilizând aceleaşi materiale şi tehnici, aceleaşi standarde şi normative de execuţie şi înglobând toate deficienţele funcţionale din supradimensionare etc. ale construcţiei subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine

astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piaţă prin metoda comparaţiei directe a rezultat următoarea valoare de piaţă a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 380	132628	132628 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente şi suficiente.

Rezultatele privind valoarea obţinuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanţă cu cea mai bună utilizare a proprietăţii.

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietăţii evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăţilor imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obţinute în aplicarea abordării prin piaţă, prin metoda comparaţiei directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratete a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului privind valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistenţa informaţiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informaţiile obţinute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 380	132628	132628 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietăţii
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren				Constructii			TOTAL			
								Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Ac sol	Au	Adc	Teren	Ac sol	Au	Adc
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 380	132628	132628 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Da, cca 15 ml la strada pamant	Dreptunghiulara	375	n/a	n/a	375	n/a	n/a	n/a	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
							TOTAL	**375**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**

Sursa: Geoportal ANCPI

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, liber de constructii, suprafata 375 mp, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 380, zona periferica nord, in incinta ansamblului rezidential EDEN. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa in vecinatate. Infrastructura rutiera: strada secundara pamant - Str. Roma neasfaltata.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 352 mp, front stradal cca 20 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata - amplasat in rond. Terenul se afla in Mun. Ploiesti, pe Str. Gageni, in incinta ansamblului EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 50.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: X8O803005*	TTeren intravilan, curti-constructii, suprafata 320 mp, front stradal 23 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, dispune de proiect casa. Terenul se afla in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti, Spitalul Judetean de Urgenta, in zona ansamblul EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 42.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: BLITZ 102901TV*	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 875 mp, front stradal 29,73 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma regulata. Terenul se afla pe raza UAT Blejoi, Sat Ploiestiori, Cartier Albert Ploiesti, pe Str. Turcoazului, strada secundara neasfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 109.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: 7143429*
	Suprafata (mp)	375	352	320	875
	Incadrare PUG/PUZ	L - locuinte	L - locuinte	n/a	n/a
	CUT max:	1,1	1,1	n/a	n/a
	POT max:	50%	50%	n/a	n/a
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	120,00 €	142,05 €	131,25 €	124,57 €
	Pret Euro		50.000 €	42.000 €	109.000 €
	Link:		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014	https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-lDtYkB.html
	Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	Data ofertei		Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Pret de vanzare (Euro / mp)		142 €	131 €	125 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Ajustare in %		-2%	-1%	-4%
	Ajustare in €		-2 €	-1 €	-5 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
1	**Drept de proprietate**	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
2	**Restrictii legale**	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
3	**Conditii de finantare**	De piata	De piata	De piata	De piata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
4	**Conditii de vanzare**	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
5	**Chelt. necesare imediat dupa cumparare**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
6	**Conditii ale pietei**	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
7	**Localizare**	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 380	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud.Prahova, Loc.Ploieștiori, Str. Turcoazului, Cartier Albert
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

E-mail: office@evaluareimob.ro

8	**Drum de acces**	Da | strada pamant	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
9	**Topografie**	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
10	**Zona inundabila**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
11	**Suprafata (mp)**	375,00	352	320	875
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
12	**Forma**	Dreptunghiulara	Forma neregulata	Forma regulata	Dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
13	**Deschidere (ml)**	Da | cca 15 ml strada secundara	Da | deschidere cca 20 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 23 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 29,73 ml la strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
14	**Utilitati**	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
15	**Zonare | Utilizare**	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
16	**Alti factori**	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro/mp)	**120 €**	140 €	130 €	120 €

	Euro	Lei
Valoare de piata unitara (Euro/mp)	**120 €**	**591,07 lei**
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 132628, inscris in CF Nr. 132628 UAT Ploiesti (Euro)	**45.000,00 €**	**221.652,00 lei**

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 3. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: *https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014*

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014

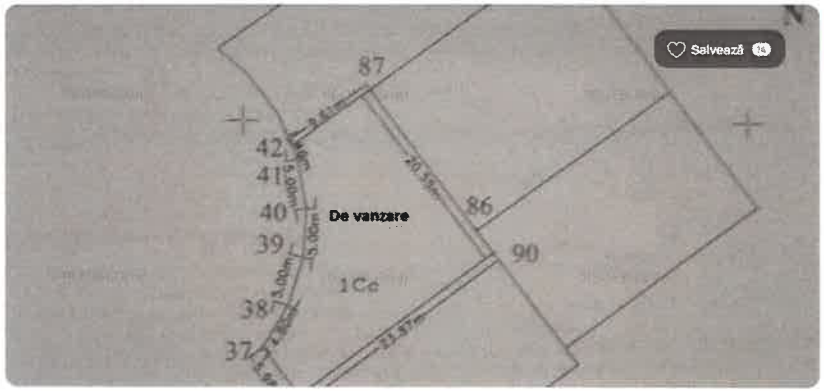
ro

Anunturi imobiliare › Terenuri constructii de vanzare › Terenuri constructii de vanzare la Ploiesti › zona Nord › PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

50.000 €

Ploiesti, zona Nord - Vezi harta



0720 595 545
0741 595 548 / 0344 819 660 (fax)

Robert O
REOER GRUP

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Ascunde anunt Raporteaza anunt

Vezi harta

Descriere

PLOIESTI zona Residence, zona Nord, teren intravilan pentru constructii cladiri cu suprafata de 352 mp cu deschidere foarte mare la strada. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si are o amplasare foarte buna intr-o zona linistita, aproape de strada principala cu mijloc de transport. Toate actele la zi.

Pret vanzare 50000 euro.

Specificații

ID Anunt: X8O803005 Actualizat la 24.04.2023

Suprafata teren:	352 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front strada:	20 m
Nr. fronturi:	2

Comparabila 2 Link: *https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv*

blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv

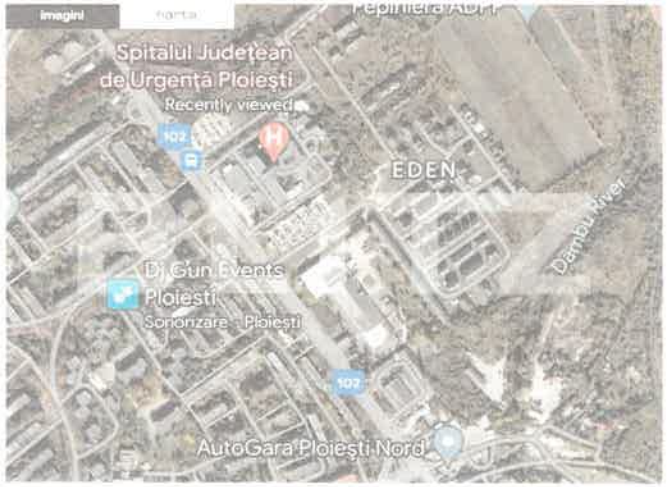
BLITZ VANZĂRI ↓ INCHIRIERI ↓ PROIECTE INVESTIȚIONALE ↓ DESPRE BLITZ ↓ NOUTĂȚI IMOBILIARE ADAUGA PROPRIETATE

Terenuri de vanzare Nord -Spitalul Judetean

Teren intravilan, 320mp, zona Nord

ID: BLITZ 102901TV
Actualizat: 28.04.2023
Zona : Nord -Spitalul Judetean
Pret/mp: 131 €
Rata lunara: 245,46 €

42.000 €
Preț/mp: 131 €



Descarcă PDF Salvează Anunță mă când scade prețul

Distribuie oferta

Reluca Ionescu
Sales Office Manager
+40 344 230 777
office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent

Te interesează oferta? Programează o vizionare!

Nume și prenume *
Telefon *
Email *
Doresc să fiu contactat în legătura cu oferta BLITZ 102901TV din Ploiești, zona Nord -Spitalul Judetean

Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITE VIZIONARE

Caracteristici

Suprafață: 320 mp
Front: 13-30 mi mp
Utilități: Apa, Gaz, Curent, Canalizare
Destinație: Case, Duplex
Acte/Avize: Carte funciara, Certificat urbanism
Alte criterii: Teren plat

Descriere Ofertă

Blitz ofera spre achizitionare teren intravilan, in zona de nord, foarte aproape de mijloace de transport in comun. Dispune de toate utilitatile si de proiect constructie casa. Terenul are o suprafata de 320 mp cu o deschidere de 23 mi.

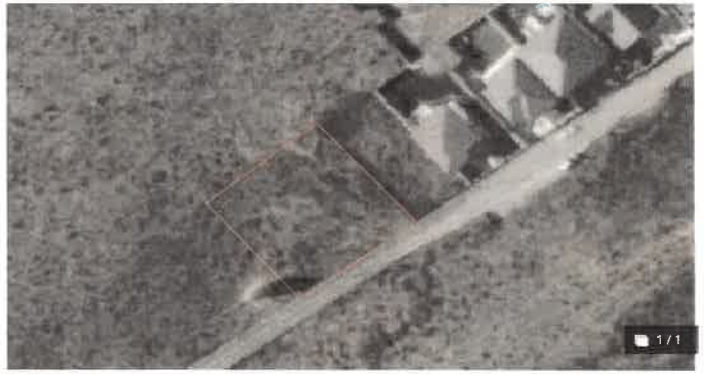
Comparabila 3 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html*

storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html

storia | Для Украини | Anunturi | Ansambluri rezidentiale | Companii | Blog | Creditare | Carticica de biniste | Contul meu | Adauga

Zara Serv | Zara Imobiliare

← Înapoi la listă | Terenuri de vânzare > Prahova > Blejoi > Blejoi > Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti



Zara Imobiliare
Agenție
0733 970 427

+40

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

Administratorul acestor date este SC. OLX ... mai mult

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Blejoi, Blejoi, Prahova

109 000 €
125 €/m²

Propune un preț

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata:	Avans:	Perioada imprumutului:	
3.207 RON /luna	80.933 RON (15%)	30 ani	Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafata	875 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanta	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren suprafata 875 mp ,deschidere de 29.73 ml in Ploiesti Cartier Albert .

Zona este recomandata pentru constructii rezidentiale individuale sau de tip duplex, cu regim de inaltime de P+2 etaje.

Pretul de vanzare este de 125 euro/mp.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta localizare subiect si comparabile

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 380	132628	132628 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.09.2022	132628	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114862/07.09.2022	-
2	Decembrie 2010	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500, Anexa la CU	Ing. Dumitru Lidia Mihaela	Ref: Decembrie 2010	-
3	01.10.2003	n/a	Hotararea Consiliului Local	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 255/01.10.2003	-
4	10.11.2022	132628	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1149/10.11.2022	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

Anexa 6: Fotografii









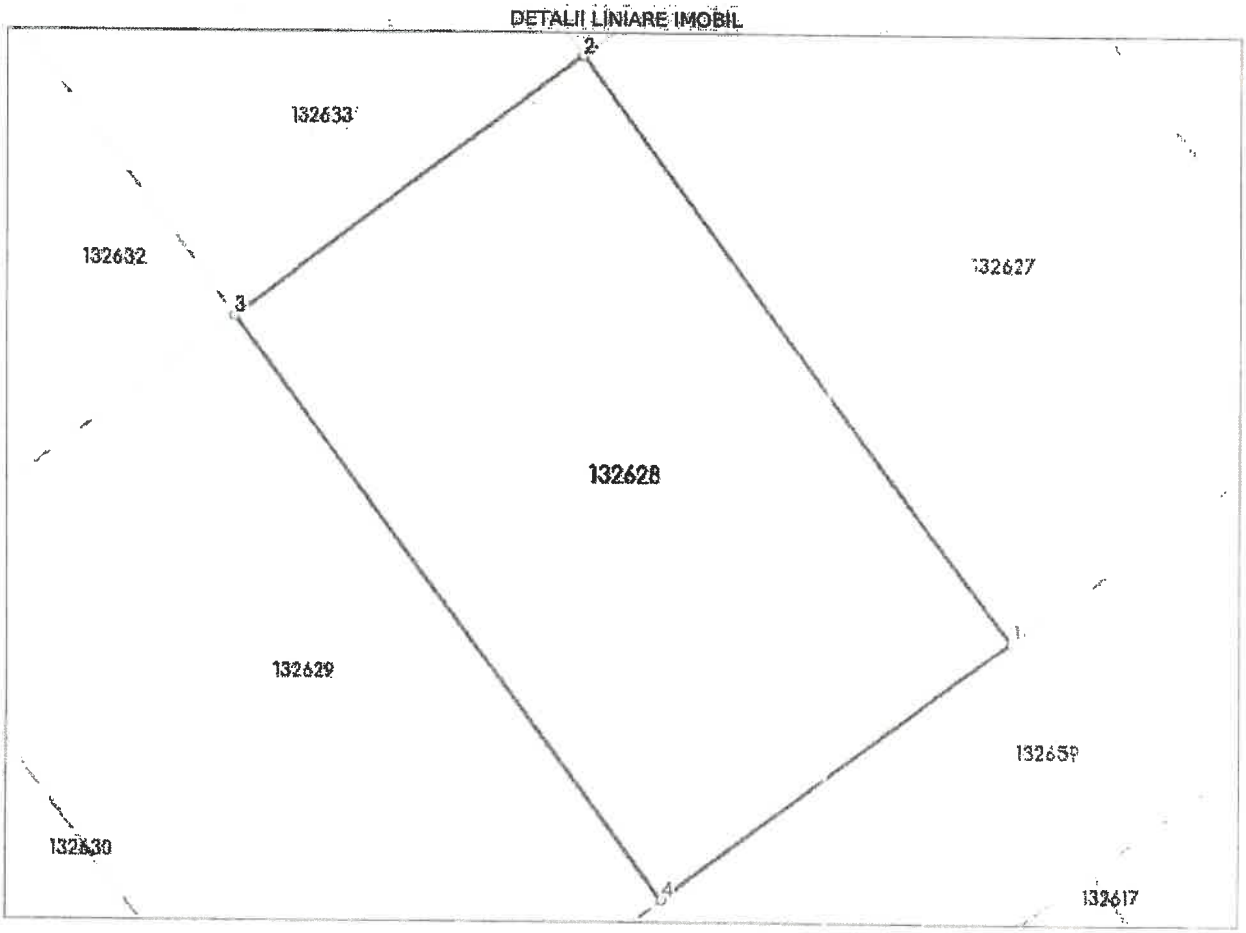
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
132628	375	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
380	curti constructii	DA	375	-	-	-	LOT 380

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (**) (m)
1	2	24.998
2	3	15.0
3	4	25.01
4	1	15.0

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

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

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
07/09/2022, 12:34

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308560 din 02-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1149 Din: 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN - STR.GAGENI NR.98A, JUD.PRAHOVA, T65, LOT 380

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516690, e-mail -,
inregistrata la nr. 308560 din 02-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T65, lot 380, nr.cad.132628;

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. NR. 27/30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul cu nr.cadastral 132628, in suprafata de 375 mp, se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti, conform Actului de dezmembrare nr.3134/26.11.2012 si Actului aditional nr.3159/28.11.2012 emise de NP Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat in baza cererii nr.114862/07.09.2022.
Conform Extras CF, se noteaza Contractul de Asociere nr.01112/23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC Triumf Construct SRL.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale:
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.

Intocmit: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; Iz,C; P+1+M (POT = 50%, CUT = 1,1);
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;

Aspectul exterior al cladirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;

- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60 m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:

Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus, se va realiza in conformitate cu prevederile Legii r.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.
Documentatia urbanistica PUZ si RLU aferent, este valabila pana la aprobarea documentatiei noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.27/30.01.2014.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA 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 CONSTRUCTII

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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 LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDEŢUL PRAHOVA

p. SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN
Director Executiv

ARHITECT ŞEF,
VERONICA RĂDUNĂ

8.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

7.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
SCUTIT DE TAXA CONFORM ART.476 DIN CODUL FISCAL

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

Intocmit: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Zona ocupata cu locuinte aflate in diverse faze de executie	58 173	12,42%		
Zona amenajata ca pepiniera	109 987	38,7		
Zona libera neamenajata	137 940	48,5		
Zona de locuinte individuale (L)			66 200	23,39%
subzona locuinte individuale (Li)			66 200	23,39%
Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)			51 100	18,05%
subzona servicii comerciale (Isc)			4 700	1,66%
subzona institutii si servicii publice (Isp)			9 100	3,21%
subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm			37 300	13,18%
Zona spatiilor verzi (V)			110 170	38,91%
subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)			99 600	35,19%
subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)			9 600	3,39%
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4,23%
subzona terminal auto si parcare (Ttp)			12 000	4,23%
Circulatii (inclusiv spatile verzi de aliniament de la [illegible])			43 630	15,43%
Total	283 100	100%	283 100	100%

NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- Subzona servicii comerciale (Isc)
- Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
- Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)/institutii medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal auto si parcaje(Ttp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gogeni-conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Regim de constructie: Is=insirat, Iz=izolat, C=cuplat

	Li		Zona/subzona functionala
Iz,C	P+1+M		Regim maxim de inaltime
POT- 50%	1,1		CUT

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT / VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L.
C.U.I. 27449967 J29/1212/2011.10.2012 RO27449967
Ploiesti Str. Vasile Lupescu nr.22, tel. 0244-544512, 525242, fax 0244-545263 cod postal

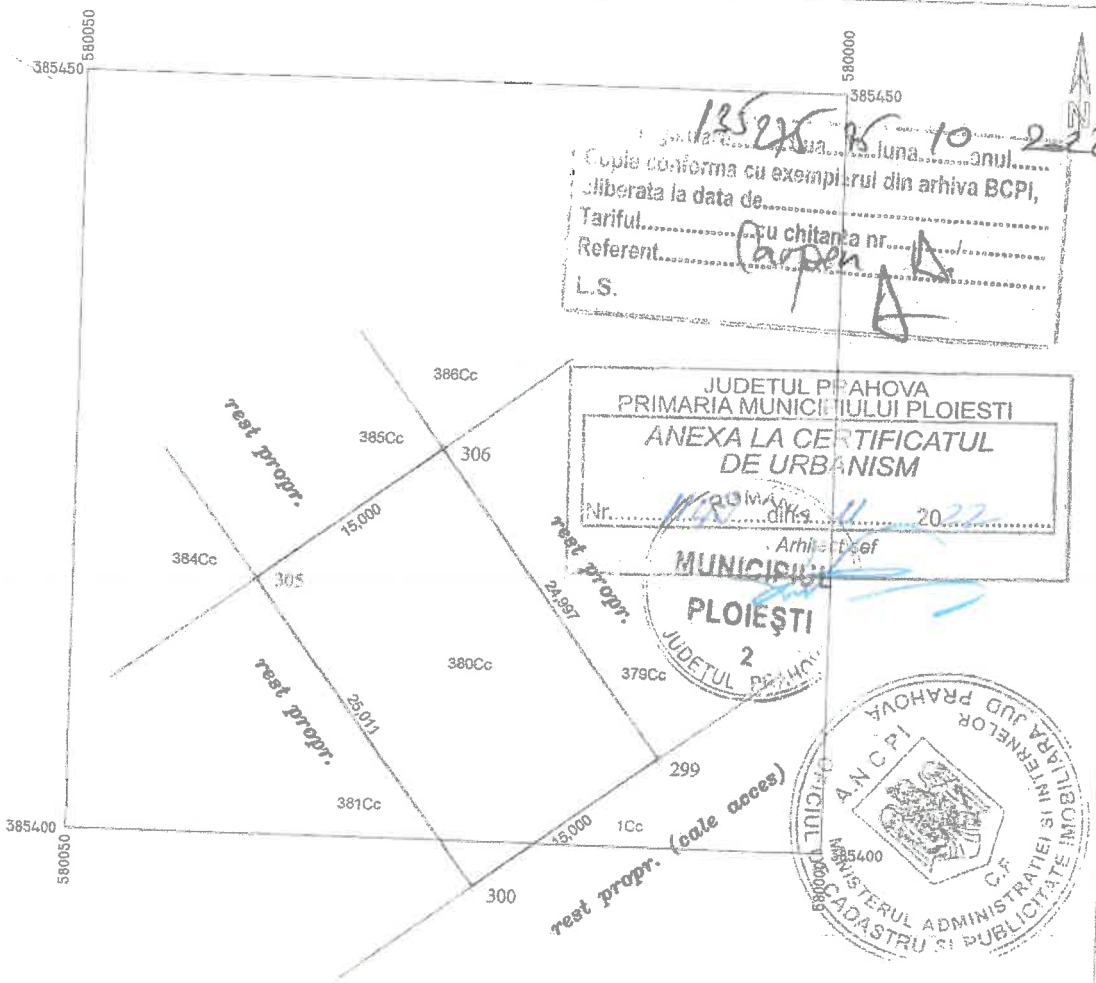
BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

PROIECT NR. 68 / 2013

ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	SCARA:	TITLU PROIECT: MODERNIZARE POR - REZONIFICARE SI REGLEMENTARI FUNCTIONALE PENTRU PROIECTE DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	FAZA:
SEF PROIECT	arh. Vladimir Cazan		1:2 000		PUZ
PROIECTAT	arh. Vladimir Cazan		DATA:	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA /	PLANSA NR.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132628	375	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI,
Eliberata la data de 135 25 luna 10 anul 2022
Tariful.....cu chitanta nr.....
Referent.....
L.S.

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1180 din 4 11 2022
Arhitect-Şef
MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDEŢUL PRAHOVA

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA JUD PRAHOVA
A.N.C.P.I.
MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR
C.F. 385400

anexa nr. 11
la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
380	Cc	375		
	TOTAL	375		

23877 17 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
299	579888,997	385405,927
300	579876,960	385396,977
305	579862,062	385417,065
306	579874,107	385425,015
299	579888,997	

Suprafata totala masurata = 375 mp

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

Data : 12.2010

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
TUDOR AMALIA CLAUDIA
SUBINGINER GR. II

Persoana fizica autorizata de A.N.C.P.I. sa executa lucrari de cadastru si de publicitate imobiliara
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-F Nr. 0095
Dumitru Lidia Mihaela
CATEGORIA D

HOTARAREA Nr. 255

privind trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte 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 Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune spre aprobare trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte si dotari aferente;

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;

avand in vedere Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova;

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

HOTARASTE:

Art. 1 Aproba trecerea terenului in suprafata de 121.000 mp situat in Ploiesti, pe str. Gageni, intre Spitalul Judetean si S.C. *Vinalcool* S.A. din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul este identificat in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, si are destinatia *constructii locuinte cu credit ipotecar.*

Art. 2 Stabileste ca Directia Generala de Dezvoltare Urbana sa intocmeasca caietul de sarcini cu modalitatea de atribuire a terenului potrivit destinatiei stabilite la articolul 1.

Art. 3 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. 4 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 01.10.2003

Presedinte de sedinta,
Gheorghe Moraru

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa nr. 1.19 la HCL nr......./.....

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 132629, înscris în Cartea Funciară Nr. 132629 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132629, înscris în Cartea Funciară Nr. 132629 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 381, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9256 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 45.000 euro echivalent 221.652 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	417/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

Olga Olaru

Semnat digital de Olga Olaru
Data: 2023.05.18 14:23:13 +03'00'

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: **Client:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alti utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132629, înscris în Cartea Funciară Nr. 132629 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 381.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori şi care este înmânat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132629, înscris în Cartea Funciară Nr. 132629 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 381.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 381	132629	132629 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Cuprins

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132629, înscris în Cartea Funciară Nr. 132629 UAT Ploieşti, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 381.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potenţiale tranzacţii. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietăţii imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, s-au facut fotografii. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 381	132629	132629 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordarii prin piata sunt

relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul si firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale şi sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEŞTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

Utilizatorii (destinatarii) desemnati ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEŞTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alti terți.

2.3. Identificarea proprietăţii imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132629, înscris în Cartea Funciară Nr. 132629 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 381.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, şi respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condiţiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curent.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informaţii specifice proprietăţilor similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2023.

2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii, situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 381.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in apropiere. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta Ploiesti.

2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze şi ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

Principalele ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietății s-a realizat în baza actelor puse la dispoziție de către client și a faptelor constatate în urma inspecției vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinuta cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanţii pentru acurateţe.
- Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele şi materialul ilustrativ sunt puse la dispoziţie de către client şi informaţiile conţinute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informaţii legate de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigaţie referitoare la activităţile trecute şi prezente, atât pe proprietati, cât şi pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor analizate în aceste utilizări sau amplasamente şi deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu se stabileşte un angajament pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcţiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ.

Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un inscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii si elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existand de asemenea si rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referinţă ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor.

De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediţia 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;

- SEV 103 – Raportare (IVS 103);

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132629, înscris în Cartea Funciară Nr. 132629 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 381.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 381.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in vecinatate. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, Str. Gageni (DJ102). Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 375 mp, identificata cu nr. cad. 132629, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 132629 UAT Ploieşti, construibila, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vanzare teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este relativ activa.

4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, situat in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza in intervalul 124 – 142 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

Informatiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul cumparatorului. Este o piata a cumparatorului. In prezent piata imobiliara este in stagnare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediţia 2022, astfel:

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- *Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Conform Certificat de Urbanism, parcelarea terenului a fost realizata in cadrul PUZ – Ansamblul rezidential EDEN. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Este permisa legal utilizarea rezidentiala.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.

  Terenul evaluat prezinta forma regulata, acces din strada, utilitatile zonei fiind in vecinatatea proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieţei, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepţia vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferenţa dintre valoarea proiectului şi costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piaţă trebuie să fie cel puţin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor şi valoarea actualizată a costurilor).

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea rezidentiala este maxim productiva.

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piaţă, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalităţi de evaluare şi anume: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Abordarea prin piaţă ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacție / ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții / oferte ale unor proprietăți similare (numite comparabile) și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricții legale, condițiile pieței (data vânzării), condițiile de finanțare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafață teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilitățile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcției și alte elemente în funcție de proprietatea de evaluat.

Metoda comparației directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, în condițiile existenței informațiilor cu privire la tranzacții / oferte recente cu date sigure și care să indice tendințele pieței. Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informațiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum și la datele furnizate de o serie de agenții imobiliare și la informațiile existente în publicațiile de specialitate sau care dețin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparația directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparație. Se determină ajustările prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale prețurilor de tranzacționare în ceea ce privește: dreptul de proprietate transmis, restricțiile legale, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, dimensiuni ale construcției, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje și utilități.

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Datele colectate și analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piață a proprietății, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe.

Metoda comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.

Metoda comparației directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

Grila datelor de piață, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe.

Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparţiei directe se prezinta in Grila datelor de piata.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri.

Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc" a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietăţii imobiliare specializate, adică a proprietăţii imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piaţă.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietăţii imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietăţii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepţie este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietăţii imobiliare subiect, pentru a furniza aceeaşi utilitate unui participant de pe piaţă, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înţelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la preţurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcţiei evaluate, utilizând aceleaşi materiale şi tehnici, aceleaşi standarde şi normative de execuţie şi înglobând toate deficienţele funcţionale din supradimensionare etc. ale construcţiei subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine

astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piaţă prin metoda comparaţiei directe a rezultat următoarea valoare de piaţă a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 381	132629	132629 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente şi suficiente.

Rezultatele privind valoarea obţinuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanţă cu cea mai bună utilizare a proprietăţii.

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietăţii evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăţilor imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obţinute în aplicarea abordării prin piaţă, prin metoda comparaţiei directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratete a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului privind valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistenţa informaţiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informaţiile obţinute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 381	132629	132629 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

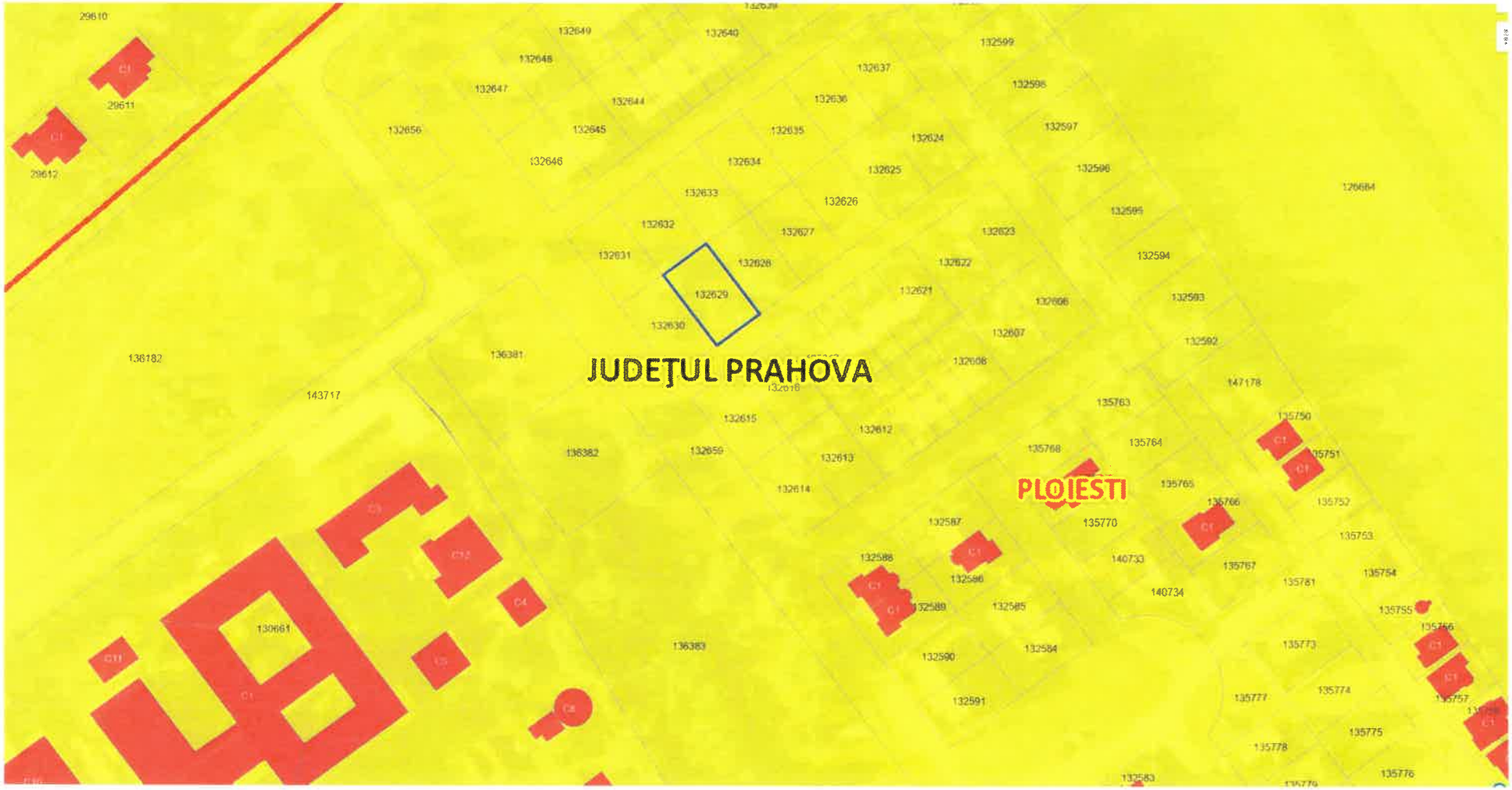
- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietăţii
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren				Constructii			TOTAL			
								Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Ac sol	Au	Adc	Teren	Ac sol	Au	Adc
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 381	132629	132629 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Da, cca 15 ml la strada pamant	Dreptunghiulara	375	n/a	n/a	375	n/a	n/a	n/a	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
							TOTAL	**375**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**



Sursa: Geoportal ANCPI

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, liber de constructii, suprafata 375 mp, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 381, zona periferica nord, in incinta ansamblului rezidential EDEN. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa in vecinatate. Infrastructura rutiera: strada secundara pamant - Str. Roma neasfaltata.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 352 mp, front stradal cca 20 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata - amplasat in rond. Terenul se afla in Mun. Ploiesti, pe Str. Gageni, in incinta ansamblului EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 50.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: X8O803005*	TTeren intravilan, curti-constructii, suprafata 320 mp, front stradal 23 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, dispune de proiect casa. Terenul se afla in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti, Spitalul Judetean de Urgenta, in zona ansamblul EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 42.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: BLITZ 102901TV*	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 875 mp, front stradal 29,73 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma regulata. Terenul se afla pe raza UAT Blejoi, Sat Ploiestiori, Cartier Albert Ploiesti, pe Str. Turcoazului, strada secundara neasfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 109.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: 7143429*
	Suprafata (mp)	375	352	320	875
	Incadrare PUG/PUZ	L - locuinte	L - locuinte	n/a	n/a
	CUT max:	1,1	1,1	n/a	n/a
	POT max:	50%	50%	n/a	n/a
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	120,00 €	142,05 €	131,25 €	124,57 €
	Pret Euro		50.000 €	42.000 €	109.000 €
	Link:		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014	https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-lDtYkB.html
	Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	Data ofertei		Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Pret de vanzare (Euro / mp)		142 €	131 €	125 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Ajustare in %		-2%	-1%	-4%
	Ajustare in €		-2 €	-1 €	-5 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
1	**Drept de proprietate**	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
2	**Restrictii legale**	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
3	**Conditii de finantare**	De piata	De piata	De piata	De piata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
4	**Conditii de vanzare**	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
5	**Chelt. necesare imediat dupa cumparare**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
6	**Conditii ale pietei**	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
7	**Localizare**	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 381	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud.Prahova, Loc.Ploieștiori, Str. Turcoazului, Cartier Albert
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

E-mail: office@evaluareimob.ro

8	**Drum de acces**	Da | strada pamant	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
9	**Topografie**	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
10	**Zona inundabila**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
11	**Suprafata (mp)**	375,00	352	320	875
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
12	**Forma**	Dreptunghiulara	Forma neregulata	Forma regulata	Dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
13	**Deschidere (ml)**	Da | cca 15 ml strada secundara	Da | deschidere cca 20 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 23 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 29,73 ml la strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
14	**Utilitati**	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
15	**Zonare | Utilizare**	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
16	**Alti factori**	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro/mp)	**120 €**	140 €	130 €	120 €

	Euro	Lei
Valoare de piata unitara (Euro/mp)	**120 €**	**591,07 lei**
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 132629, inscris in CF Nr. 132629 UAT Ploiesti (Euro)	**45.000,00 €**	**221.652,00 lei**

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 3. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: *https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014*

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014

ro

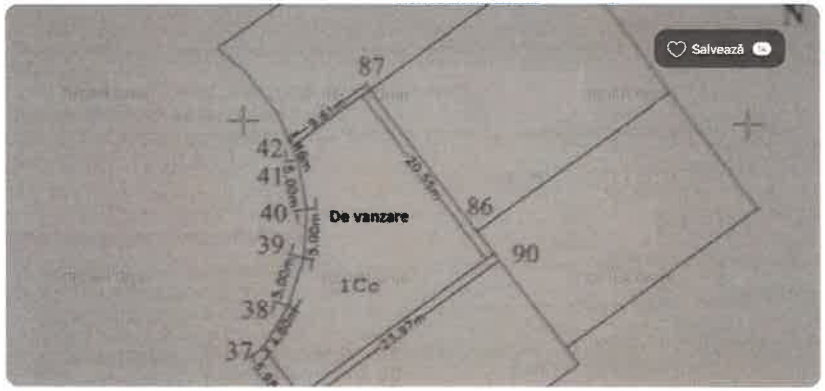
Anunturi imobiliare > Terenuri constructii de vanzare > Terenuri constructii de vanzare in Ploiesti > zona Nord > PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

Inapoi

PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

50.000 €

Ploiesti, zona Nord - Vezi harta



0720 595 545

0741 595 548 / 0344 819 660 (Tar

Robert O

REOER GRUP

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Email Copiaza

Ascunde anunt Raporteaza anunt

Vezi harta

Descriere

PLOIESTI zona Rezidentiala Nord, teren intravilan pentru constructie casa in suprafata de 352 mp cu deschiderile foarte mare la strada. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si are o amplasare foarte buna intr-o zona linistita, aproape de strada principala cu mijloc de transport. Toate actele la zi

Pret vanzare 50000 euro.

Specificații

ID Anunț: X8O803005

Actualizat la 24.04.2023

Suprafata teren:	352 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front strada:	20 m
Nr. fronturi:	2

Comparabila 2 Link: *https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv*

blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv

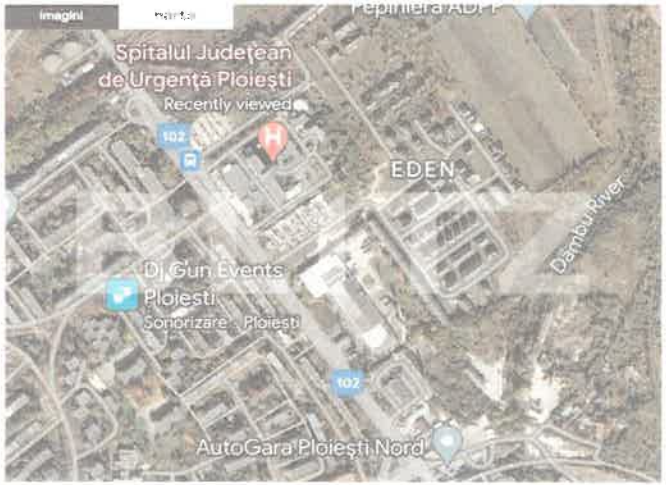
BLITZ VANZĂRI ↓ ÎNCHIRIERI ↓ PROIECTE INVESTITIONALE ↓ DESPRE BLITZ ↓ NOUTĂȚI IMOBILIARE ADAUGĂ PROPRIETATE

• Terenuri de vanzare • Terenuri de vanzare Nord -Spitalul Judetean

Teren intravilan, 320mp, zona Nord

ID: BLITZ 102901TV
Actualizat: 28.04.2023
Zona : Nord -Spitalul Județean
Pret/mp: 131 €
Rata lunara: 245,48 €
Calculator credit

42.000 €
Preț/mp: 131 €
TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ



Raluca Ionescu
Sales Office Manager
+40 344 233 777
office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent

Te interesează oferta? Programează o vizionare!

Nume si prenume *
Telefon *
Email *
Doresc sa fiu contactat in legătura cu oferta BLITZ 102901TV din Ploiești, zona Nord -Spitalul Judetean

Sunt de acord cu [illegible] privind prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITĂ VIZIONARE

Descarcă PDF Salvează Anunță-mă cand scade pretul

Distribuie oferta

Caracteristici

Suprafață: 320 mp
Front: 15-30 ml mp

Utilități: Apă, Gaz, Curent, Canalizare
Destinație: Casa, Duplex

Acte/Avize: Carte funciara, Certificat urbanism
Alte criterii: Teren plat

Descriere Ofertă

Blitz oferă spre achiziționare teren intravilan, în zona de nord, foarte aproape de mijloace de transport în comun. Dispune de toate utilitățile și de proiect construcție casă.
Terenul are o suprafață de 320 mp cu o deschidere de 23 ml.

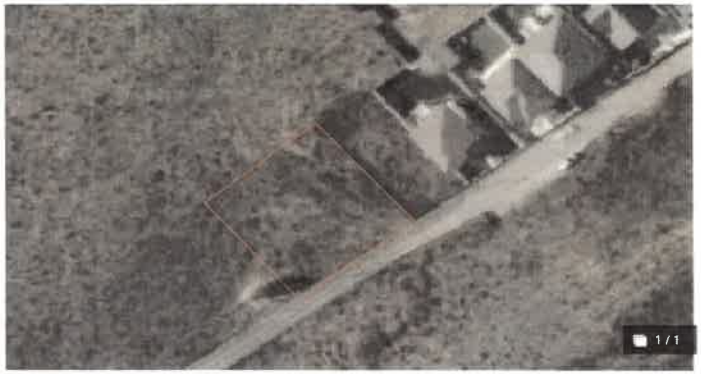
Comparabila 3 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html*

storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html

storia | Для украини | Anunturi | Ansambluri rezidentiale | Companii | Blog | Creditare | Carticica de biniste | Contul meu | Adauga

ZARA SERV Zara Imobiliare

← Inapoi la listă | Terenuri de vânzare > Prahova > Blejoi > Blejoi > Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti



Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Blejoi, Blejoi, Prahova

109 000 €

125 €/m²

Propune un pret

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata: 3.207 RON /luna | Avans: 80.933 RON (15%) | Perioada imprumutului: 30 ani | Foloseste calculatorul de credite

Zara Imobiliare
Agenție
0733 970 427

+40

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tau

Administratorul site-ului este S.C. IDLA Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

KIWI FINANCE
Expert de ajutor in credite

Vei avea la peste 190 de credite ipotecare intr-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 453865 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 Luni

2989.95 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Prezentare generală

Suprafață	875 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren suprafata 875 mp ,deschidere de 29.73 mt in Ploiesti Cartier Albert .

Zona este recomandata pentru constructii rezidentiale individuale sau de tip duplex, cu regim de inaltime de P+2 etaje.

Pretul de vanzare este de 125 euro/mp.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta localizare subiect si comparabile

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 381	132629	132629 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.09.2022	132629	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114863/07.09.2022	-
2	Decembrie 2010	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500, Anexa la CU	Ing. Dumitru Lidia Mihaela	Ref: Decembrie 2010	-
3	01.10.2003	n/a	Hotararea Consiliului Local	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 255/01.10.2003	-
4	10.11.2022	132629	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1148/10.11.2022	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 6: Fotografii

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

ANCPI

Nr. cerere	114863
Ziua	07
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118853561

-09-2022

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 132629 Ploieşti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploieşti, Str Gageni, Nr. 98 A, Jud. Prahova, T 65, lot 381

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	132629	375	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
72194 / 27/11/2012		
Act Notarial nr. 3134, din 26/11/2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN (act aditional aut.sub nr. 3159/28.11.2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN, act administrativ nr. 763/12.12.2012 emis de SC TRIUMF CONSTRUCT SA);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 132629 a imobilului cu numarul cadastral 132629/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 11326 (identificator electronic 126599) inscris in cartea funciara 9622(e:9622) (identificator electronic 126599);	A1
Hotarare nr. 255/2003 emis de Consiliul local Ploiesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 5855 din 08/03/2006;	
Cerere nr. 74996, din 29/12/2010 emis de OCPI PRAHOVA;		
B3	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca imobilul este situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98A, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 74996 din 29/12/2010;	
Adresa nr. 300036, din 06/01/2011 emis de Primaria Ploiesti (declaratie autentica nr.49/13.01.2011 emis de NP MINEA O.;);		
B4	se noteaza faptul ca terenul are categoria de folosinta arabil , conform adresei nr.300036/06.01.2011 emisa de Primaria Ploiesti, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 1609 din 14/01/2011;	
Cerere nr. 3239, din 24/01/2011 emis de OCPI Prahova;		
B5	se indreapta din oficiu eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 1609/2011 si in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata de teren ce are categoria de folosinta arabil este de 87402,39 mp, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 3239 din 24/01/2011;	
Act Administrativ nr. 1051, din 17/03/2011 emis de DIRECTIA PT.AGRICULTURA PRAHOVA;		
B6	se noteaza decizia nr.1051/17.03.2011 emisa de Directia pt. Agricultura Prahova,prin care terenul in suprafata de 87402,39 mp are categoria de folosinta curti constructii	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 16716 din 29/03/2011;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
72194 / 27/11/2012	
Act nr. 1112, din 23/01/2006 emis de Consiliul Local Ploiesti (act aditional nr.11940/28.06.2007 emis de	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr.006236/25.03.2009 emis de Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr. 008288/07.05.2010 emis de Consiliul Local PLoiesti;);		
C1	se noteaza contractul de asociere nr. 01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC TRIUMF CONSTRUCT SRL	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 47932 din 23/08/2010;	

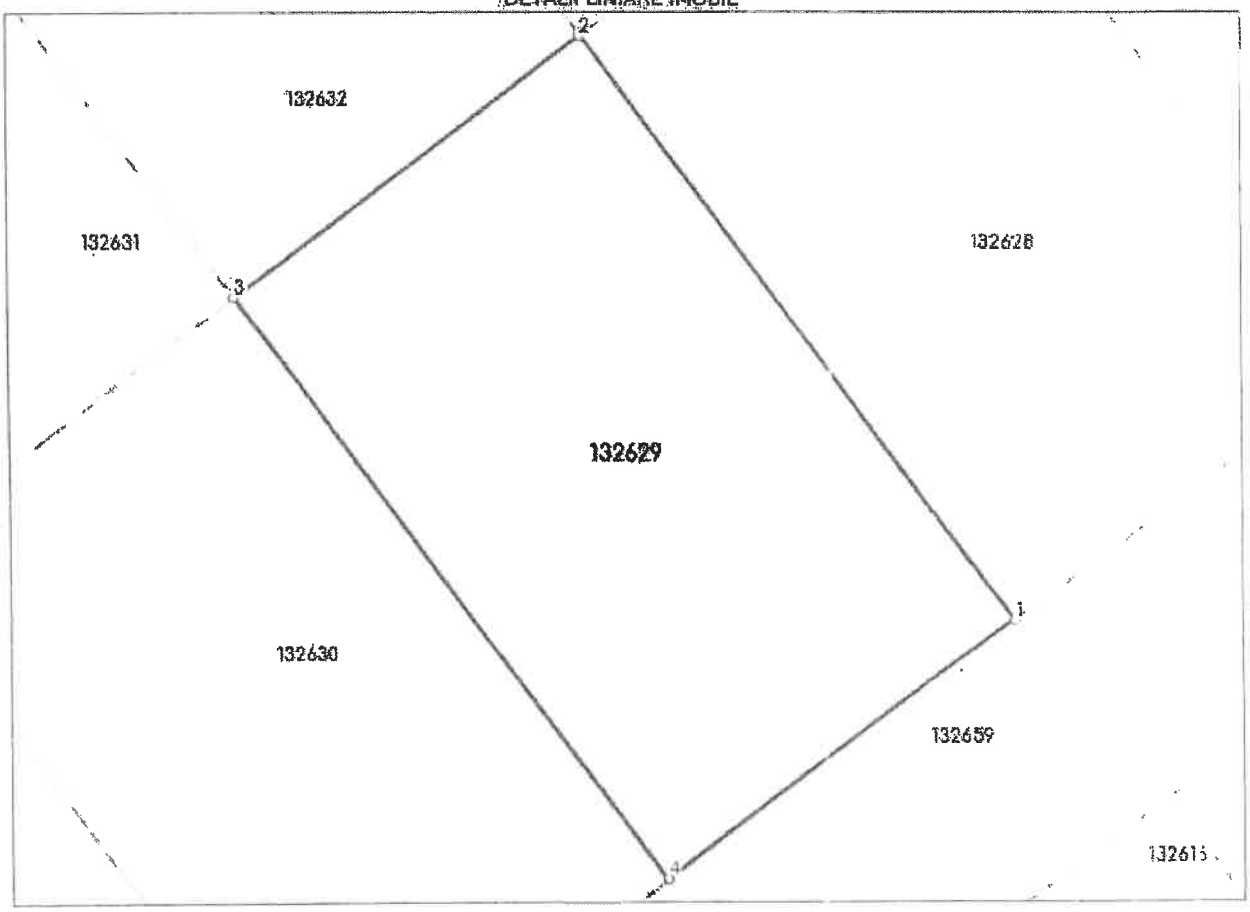
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
132629	375	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
381	curti constructii	DA	375	-	-	-	LOT 381

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	25.01
2	3	15.0
3	4	25.004
4	1	15.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
07/09/2022, 12:35

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 308559 din 02-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1148 **Din:** 10-11-2022

In scopul:
SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN - STR.GAGENI NR.98A, JUD.PRAHOVA, T65, LOT 381

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308559 din 02-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T65. lot 381, nr.cad.132629;
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. NR. 27/30.01.2014,
in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul cu nr.cadastral 132629, in suprafata de 375 mp, se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti, conform Actului de dezmembrare nr.3134/26.11.2012 si Actului aditional nr.3159/28.11.2012 emise de NP Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat in baza cererii nr.114863/07.09.2022.
Conform Extras CF, se noteaza Contractul de Asociere nr.01112/23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC Triumf Construct SRL.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.

Intocmit: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; Iz,C; P+1+M (POT = 50%, CUT = 1,1);
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;

Aspectul exterior al cladirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;

- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60 m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:

Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus, se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.
Documentatia urbanistica PUZ si RLU aferent, este valabila pana la aprobarea documentatiei noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.27/30.01.2014.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA 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 CONSTRUCTII

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMANIA
MUNICIPIUL
PLOIEŞTI
2
JUDETUL PRAHOVA

p. SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN
Director Executiv

ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ
8.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
SCUTIT DE TAXA CONFORM ART.476 DIN CODUL FISCAL

7.11.2022

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

Intocmit: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Zona ocupata cu locuinte aflate in diverse faze de executie	35 173	12,42%		
Zona amenajata ca pepiniera	109 987	38,8		
Zona libera neamenajata	137 940	48,5		
Zona de locuinte individuale (Li)			66 200	23,35%
subzona locuinte individuale (Li)			66 200	23,
Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)			51 100	18,0%
subzona servicii comerciale (Isc)			4 700	1,66
subzona institutii si servicii publice (Isp)			9 100	3,21
subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm)			37 300	13,16
Zona spatiilor verzi (V)			110 170	38,91%
subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)			99 600	35,1
subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)			9 600	3,3
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4,23%
subzona terminal auto si parcare(Ttp)			12 000	4,23
Circulatii (inclusiv spatiile verzi de aliniament de langa strazi)			43 630	15,43%
Total	283 100	100%	283 100	100%

NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- Subzona servicii comerciale (Isc)
- Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
- Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)/institutii medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal auto si parcaje(Ttp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Regim de constructie: In=insirui, Iz=izolat, C=cuplat

Li	Zona/subzona functionala
Iz,C P+1+M	Regim maxim de inaltime
POT: 50%	CUT 1,1

DIRECTOR: **CONSTANTIN DONALD NICOLAE**

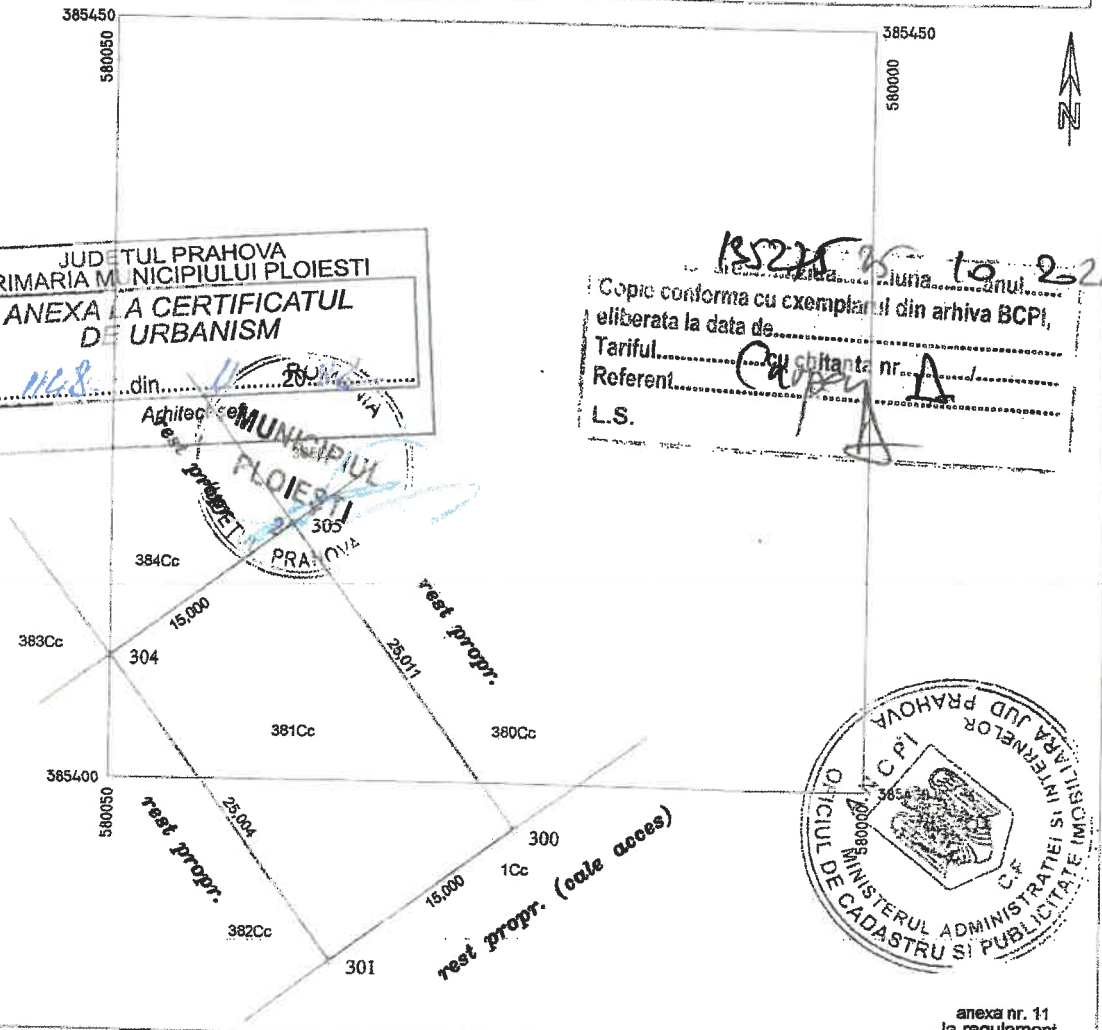
VERIFICAT / VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L. C.U.I. 27449967 J29/1212/01.10.2012 RO27449967 Ploiesti, str. Vidrei nr.92, tel 0244-542212, 535292, fax 0244-515353 cod postal			BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI		PROIECT NR. 66 / 2013
ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	SCARA:	TITLU PROIECT: MODIFICARE PUZ - RECONFIGURARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL-PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	FAZA: PUZ
SEF PROIECT	arh. Vladimir Cazan		1:2 000		
PROIECTAT	arh. Vladimir Cazan		DATA:	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA /	PLANSA NR.

135 135

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132629	375	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1148 din 20.....
Arhitect-şef

MUNICIPIUL PLOIESTI JUDEŢUL PRAHOVA

Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI, eliberata la data de 135275 ziua 25 luna 10 anul 2022
Tariful.....cu chitanta nr.....
Referent.....
L.S.

anexa nr. 11 la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
381	Cc	375		
	TOTAL	375		

23877 / 21.04.2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
300	579976,960	385396,977
301	579984,911	385388,043
304	579960,017	385408,127
305	[illegible]	385417,066
300	[illegible]	385396,977

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

Data : 12.2010

Se confirma [illegible] introducerea datelor

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
TUDOR AMALIA
SUBINGINER GEOMETRU

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-F nr. 0035
Dumitru Lidia Mihaela
CATEGORIA D

MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA JUD PRAHOVA
O.C.P.I.

HOTARAREA Nr. 255

privind trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte 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 Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune spre aprobare trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte si dotari aferente;

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;

avand in vedere Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova;

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

HOTARASTE:

Art. 1 Aproba trecerea terenului in suprafata de 121.000 mp situat in Ploiesti, pe str. Gageni, intre Spitalul Judetean si S.C. *Vinalcool* S.A. din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul este identificat in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, si are destinatia *constructii locuinte cu credit ipotecar*.

Art. 2 Stabileste ca Directia Generala de Dezvoltare Urbana sa intocmeasca caietul de sarcini cu modalitatea de atribuire a terenului potrivit destinatiei stabilite la articolul 1.

Art. 3 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. 4 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 01.10.2003

Presedinte de sedinta,
Gheorghe Moraru

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa nr. 1.20 la HCL nr...../.....

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 132630, înscris în Cartea Funciară Nr. 132630 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132630, înscris în Cartea Funciară Nr. 132630 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 382, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9256 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 45.000 euro echivalent 221.652 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	418/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

Olga Olaru

Semnat digital de Olga Olaru
Data: 2023.05.18 16:21:59 +03'00'

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: **Client:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alti utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132630, înscris în Cartea Funciară Nr. 132630 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, dubla deschidere 15 ml x 25 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 382.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori şi care este înmânat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132630, înscris în Cartea Funciară Nr. 132630 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, dubla deschidere 15 ml x 25 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 382.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 382	132630	132630 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Cuprins

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132630, înscris în Cartea Funciară Nr. 132630 UAT Ploieşti, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, dubla deschidere 15 ml x 25 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 382.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potenţiale tranzacţii. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietăţii imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, s-au facut fotografii. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 382	132630	132630 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea şi precizia influențează calitatea şi relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordarii prin piata sunt

relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul si firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale şi sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEŞTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

Utilizatorii (destinatarii) desemnati ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEŞTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alti terți.

2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132630, înscris în Cartea Funciară Nr. 132630 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, dubla deschidere 15 ml x 25 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 382.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, și respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condițiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curent.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informații specifice proprietăților similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2023.

2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii, situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 382.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in apropiere. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta Ploiesti.

2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze şi ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

Principalele ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietății s-a realizat în baza actelor puse la dispoziție de către client și a faptelor constatate în urma inspecției vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinuta cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanţii pentru acurateţe.
- Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele şi materialul ilustrativ sunt puse la dispoziţie de către client şi informaţiile conţinute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informaţii legate de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigaţie referitoare la activităţile trecute şi prezente, atât pe proprietati, cât şi pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor analizate în aceste utilizări sau amplasamente şi deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu se stabileşte un angajament pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcţiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ.

Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un inscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii si elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existand de asemenea si rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referinţă ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor.

De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediţia 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;

- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132630, înscris în Cartea Funciară Nr. 132630 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, dubla deschidere 15 ml x 25 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 382.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 382.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in vecinatate. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, Str. Gageni (DJ102). Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 375 mp, identificata cu nr. cad. 132630, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 132630 UAT Ploieşti, construibila, forma dreptunghiulara, dubla deschidere 15 ml x 25 ml la strada neasfaltata.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vanzare teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este relativ activa.

4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, situat in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza in intervalul 124 – 142 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

Informatiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul cumparatorului. Este o piata a cumparatorului. In prezent piata imobiliara este in stagnare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediţia 2022, astfel:

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- *Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Conform Certificat de Urbanism, parcelarea terenului a fost realizata in cadrul PUZ – Ansamblul rezidential EDEN. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Este permisa legal utilizarea rezidentiala.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.

  Terenul evaluat prezinta forma regulata, acces din strada, utilitatile zonei fiind in vecinatatea proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieţei, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepţia vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferenţa dintre valoarea proiectului şi costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piaţă trebuie să fie cel puţin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor şi valoarea actualizată a costurilor).

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea rezidentiala este maxim productiva.

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piaţă, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalităţi de evaluare şi anume: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Abordarea prin piaţă ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacție / ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții / oferte ale unor proprietăți similare (numite comparabile) și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricții legale, condițiile pieței (data vânzării), condițiile de finanțare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafață teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilitățile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcției și alte elemente în funcție de proprietatea de evaluat.

Metoda comparației directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, în condițiile existenței informațiilor cu privire la tranzacții / oferte recente cu date sigure și care să indice tendințele pieței. Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informațiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum și la datele furnizate de o serie de agenții imobiliare și la informațiile existente în publicațiile de specialitate sau care dețin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparația directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparație. Se determină ajustările prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale prețurilor de tranzacționare în ceea ce privește: dreptul de proprietate transmis, restricțiile legale, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, dimensiuni ale construcției, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje și utilități.

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Datele colectate și analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piață a proprietății, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe.

Metoda comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.

Metoda comparației directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

Grila datelor de piață, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe.

Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparţiei directe se prezinta in Grila datelor de piata.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri.

Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc" a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietăţii imobiliare specializate, adică a proprietăţii imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piaţă.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietăţii imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietăţii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepţie este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietăţii imobiliare subiect, pentru a furniza aceeaşi utilitate unui participant de pe piaţă, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înţelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la preţurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcţiei evaluate, utilizând aceleaşi materiale şi tehnici, aceleaşi standarde şi normative de execuţie şi înglobând toate deficienţele funcţionale din supradimensionare etc. ale construcţiei subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine

astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piaţă prin metoda comparaţiei directe a rezultat următoarea valoare de piaţă a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 382	132630	132630 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**
		Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023			*4,9256 lei*			

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente şi suficiente.

Rezultatele privind valoarea obţinuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanţă cu cea mai bună utilizare a proprietăţii.

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietăţii evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăţilor imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obţinute în aplicarea abordării prin piaţă, prin metoda comparaţiei directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratete a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului privind valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistenţa informaţiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informaţiile obţinute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 382	132630	132630 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

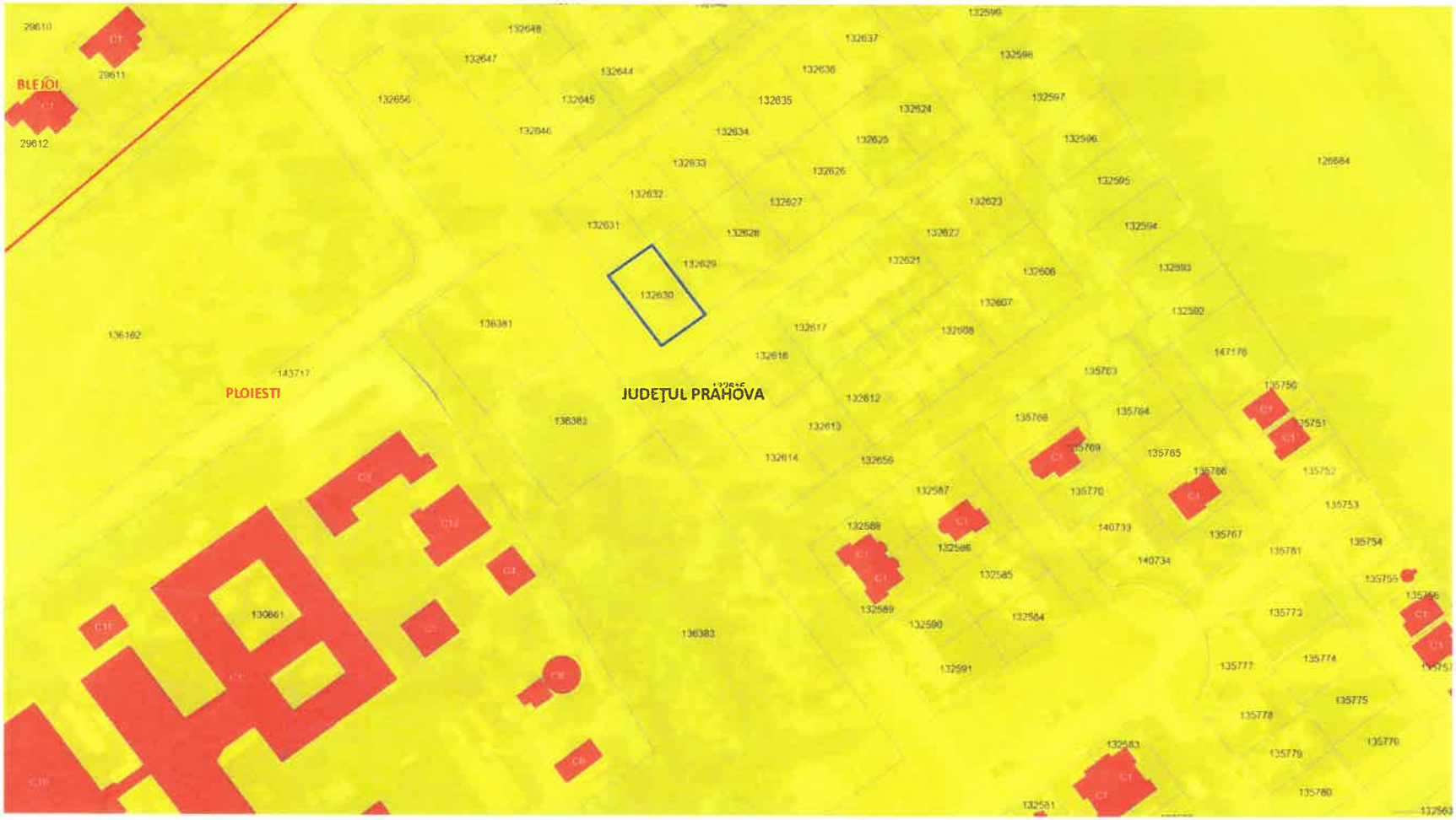
8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietăţii
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren				Constructii			TOTAL			
								Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Ac sol	Au	Adc	Teren	Ac sol	Au	Adc
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 382	132630	132630 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Da, dubla deschidere 15 ml x 25 ml la strada pamant	Dreptunghiulara	375	n/a	n/a	375	n/a	n/a	n/a	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
							TOTAL	**375**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**



Sursa: Geoportal ANCPI

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, liber de constructii, suprafata 375 mp, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 382, zona periferica nord, in incinta ansamblului rezidential EDEN. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa in vecinatate. Infrastructura rutiera: strada secundara pamant - Str. Roma neasfaltata.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 352 mp, front stradal cca 20 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata - amplasat in rond. Terenul se afla in Mun. Ploiesti, pe Str. Gageni, in incinta ansamblului EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 50.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: X8O803005*	TTeren intravilan, curti-constructii, suprafata 320 mp, front stradal 23 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, dispune de proiect casa. Terenul se afla in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti, Spitalul Judetean de Urgenta, in zona ansamblul EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 42.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: BLITZ 102901TV*	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 875 mp, front stradal 29,73 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma regulata. Terenul se afla pe raza UAT Blejoi, Sat Ploiestiori, Cartier Albert Ploiesti, pe Str. Turcoazului, strada secundara neasfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 109.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: 7143429*
	Suprafata (mp)	375	352	320	875
	Incadrare PUG/PUZ	L - locuinte	L - locuinte	n/a	n/a
	CUT max:	1,1	1,1	n/a	n/a
	POT max:	50%	50%	n/a	n/a
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	120,00 €	142,05 €	131,25 €	124,57 €
	Pret Euro		50.000 €	42.000 €	109.000 €
	Link:		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014	https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-lDtYkB.html
	Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	Data ofertei		Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Pret de vanzare (Euro / mp)		142 €	131 €	125 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Ajustare in %		-2%	-1%	-4%
	Ajustare in €		-2 €	-1 €	-5 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
1	**Drept de proprietate**	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
2	**Restrictii legale**	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
3	**Conditii de finantare**	De piata	De piata	De piata	De piata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
4	**Conditii de vanzare**	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
5	**Chelt. necesare imediat dupa cumparare**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
6	**Conditii ale pietei**	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
7	**Localizare**	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 382	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud.Prahova, Loc.Ploieștiori, Str. Turcoazului, Cartier Albert
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

E-mail: office@evaluareimob.ro

8	**Drum de acces**	Da | strada pamant	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
9	**Topografie**	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
10	**Zona inundabila**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
11	**Suprafata (mp)**	375,00	352	320	875
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
12	**Forma**	Dreptunghiulara	Forma neregulata	Forma regulata	Dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
13	**Deschidere (ml)**	Da | dubla deschidere 15 ml x 25 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere cca 20 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 23 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 29,73 ml la strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
14	**Utilitati**	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
15	**Zonare | Utilizare**	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
16	**Alti factori**	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro/mp)	**120 €**	140 €	130 €	120 €

	Euro	Lei
Valoare de piata unitara (Euro/mp)	**120 €**	**591,07 lei**
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 132630, inscris in CF Nr. 132630 UAT Ploiesti (Euro)	**45.000,00 €**	**221.652,00 lei**

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 3. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: *https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014*

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014

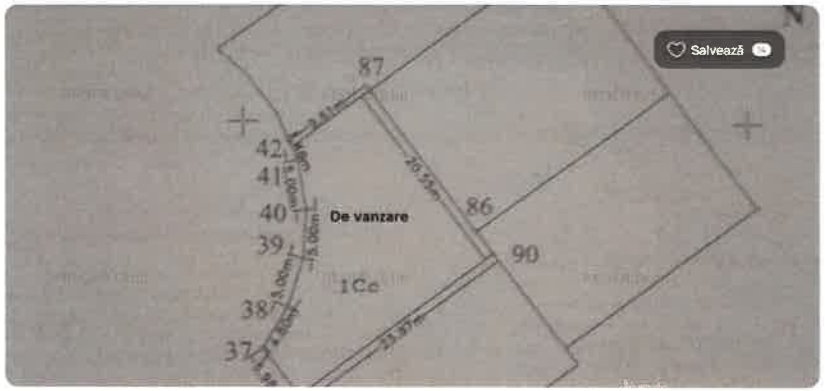
ro

Anunturi imobiliare › Terenuri constructii de vanzare › Terenuri constructii de vanzare in Ploiesti › zona Nord › PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro Inapoi

PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

50.000 €

Ploiesti, zona Nord - Vezi harta



0720 595 545
0741 595 548 / 0344 419 660 (fax)

Robert O
REOER GRUP

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Email Copiaza

Ascunde anunt Raporteaza anunt

Vezi harta

Descriere

PLOIESTI zona Rezidentiala Nord, teren intravilan pentru constructii casa P, suprafata de 352 mp cu deschidere foarte mare la strada. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si are o amplasare foarte buna intr-o zona linistita, aproape de strada principala cu mijloc de transport. Toate actele la zi.
Pret vanzare 50000 euro.

Specificații

ID Anunt: X8O803005 Actualizat la 24.04.2020

Suprafata teren:	352 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	2

Comparabila 2 Link: *https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv*

blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv

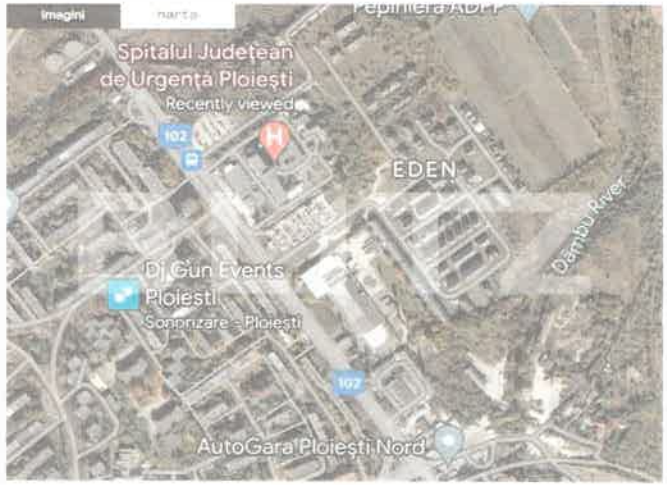
BLITZ VANZARI ↓ INCHIRIERI ↓ PROIECTE INVESTITIONALE ↓ DESPRE BLITZ ↓ NOUTATI IMOBILIARE ADAUGA PROPRIETATE

• Terenuri de vanzare • Terenuri de vânzare Nord -Spitalul Judetean

Teren intravilan, 320mp, zona Nord

ID: BLITZ 102901TV
Actualizat: 26.04.2023
Zona: Nord -Spitalul Judetean
Pret/mp: 131 €
Rata lunara: 245,46 €
Calculator credit

42.000 €
Preț/mp: 131 €
Trimite oferta de preț



Raluca Ionescu
Sales Office Manager
+40 744 233 777
office@blitz.ro

Acest anunt este verificat de catre agent

Te interesează oferta? Programează o vizionare!

Nume si prenume *
Telefon *
Email *

Doresc sa fiu contactat in legatura cu oferta BLITZ 102901TV din Ploiesti, zona Nord -Spitalul Judetean

Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITA VIZIONARE

Descarca PDF | Salveaza | Anunta-ma cand scade pretul | Distribuie oferta

Caracteristici

Suprafata: 320 mp
Front: 15-30 ml mp
Utilitati: Apa, Gaz, Curent, Canalizare
Destinatie: Casa/Duplex
Acte/Avize: Carte funciara, Certificat urbanism
Alte criterii: Teren plat

Descriere Oferta

Blitz ofera spre achizitionare teren intravilan, in zona de nord, foarte aproape de mijloace de transport in comun. Dispune de toate utilitatile si de proiect constructie casa. Terenul are o suprafata de 320 mp cu o deschidere de 23 ml.

Comparabila 3 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html*

storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html

storia | Для украини | Anunturi | Ansambluri rezidentiale | Companii | Blog | Creditare | Carticica de biniste | Contul meu | Adauga a

Zara Imobiliare

← Înapoi la listă | Terenuri de vânzare > Prahova > Blejoi > Blejoi > Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Zara Imobiliare
Agenție
0733 970 427

+40

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

mai mult

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

109 000 €
125 €/m²

Propune un preț

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata: 3.207 RON /luna

Avans: 80.933 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață	875 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

KIWI K FINANCE
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 180 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 453966 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 Luni

2989.95 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Descriere

Teren suprafata 875 mp ,deschidere de 29.73 ml in Ploiesti Cartier Albert .

Zona este recomandata, pentru constructii rezidentiale individuale sau de tip duplex, cu regim de inaltime de P+2 etaje.

Pretul de vanzare este de 125 euro/mp.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta localizare subiect si comparabile

Mobil: 0729 432 367
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 382	132630	132630 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.09.2022	132630	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114864/07.09.2022	-
2	Decembrie 2010	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500, Anexa la CU	Ing. Dumitru Lidia Mihaela	Ref: Decembrie 2010	-
3	01.10.2003	n/a	Hotararea Consiliului Local	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 255/01.10.2003	-
4	10.11.2022	132630	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1147/10.11.2022	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 6: Fotografii









Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

ANCPI

Nr. cerere	114864
Ziua	07
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118853888

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 132630 Ploieşti

-09- 2022

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Gageni, Nr. 98 A, Jud. Prahova, T 65, lot 382

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	132630	375	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
72194 / 27/11/2012		
Act Notarial nr. 3134, din 26/11/2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN (act aditional aut.sub nr. 3159/28.11.2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN, act administrativ nr. 763/12.12.2012 emis de SC TRIUMF CONSTRUCT SA);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 132630 a imobilului cu numarul cadastral 132630/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 11326 (identificator electronic 126599) inscris in cartea funciara 9622(e:9622) (identificator electronic 126599);	A1
Hotarare nr. 255/2003 emis de Consiliul local Ploiesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 5855 din 08/03/2006;	
Cerere nr. 74996, din 29/12/2010 emis de OCPI PRAHOVA;		
B3	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca imobilul este situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98A, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 74996 din 29/12/2010;	
Adresa nr. 300036, din 06/01/2011 emis de Primaria Ploiesti (declaratie autentica nr.49/13.01.2011 emis de NP MINEA O.;);		
B4	se noteaza faptul ca terenul are categoria de folosinta arabil , conform adresei nr.300036/06.01.2011 emisa de Primaria Ploiesti, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 1609 din 14/01/2011;	
Cerere nr. 3239, din 24/01/2011 emis de OCPI Prahova;		
B5	se indreapta din oficiu eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 1609/2011 si in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata de teren ce are categoria de folosinta arabil este de 87402,39 mp, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 3239 din 24/01/2011;	
Act Administrativ nr. 1051, din 17/03/2011 emis de DIRECTIA PT.AGRICULTURA PRAHOVA;		
B6	se noteaza decizia nr.1051/17.03.2011 emisa de Directia pt. Agricultura Prahova,prin care terenul in suprafata de 87402,39 mp are categoria de folosinta curti constructii	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 16716 din 29/03/2011;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
72194 / 27/11/2012	
Act nr. 1112, din 23/01/2006 emis de Consiliul Local Ploiesti (act aditional nr.11940/28.06.2007 emis de	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr.006236/25.03.2009 emis de Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr. 008288/07.05.2010 emis de Consiliul Local PLoiesti;);		
C1	se noteaza contractul de asociere nr. 01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC TRIUMF CONSTRUCT SRL	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 47932 din 23/08/2010;	

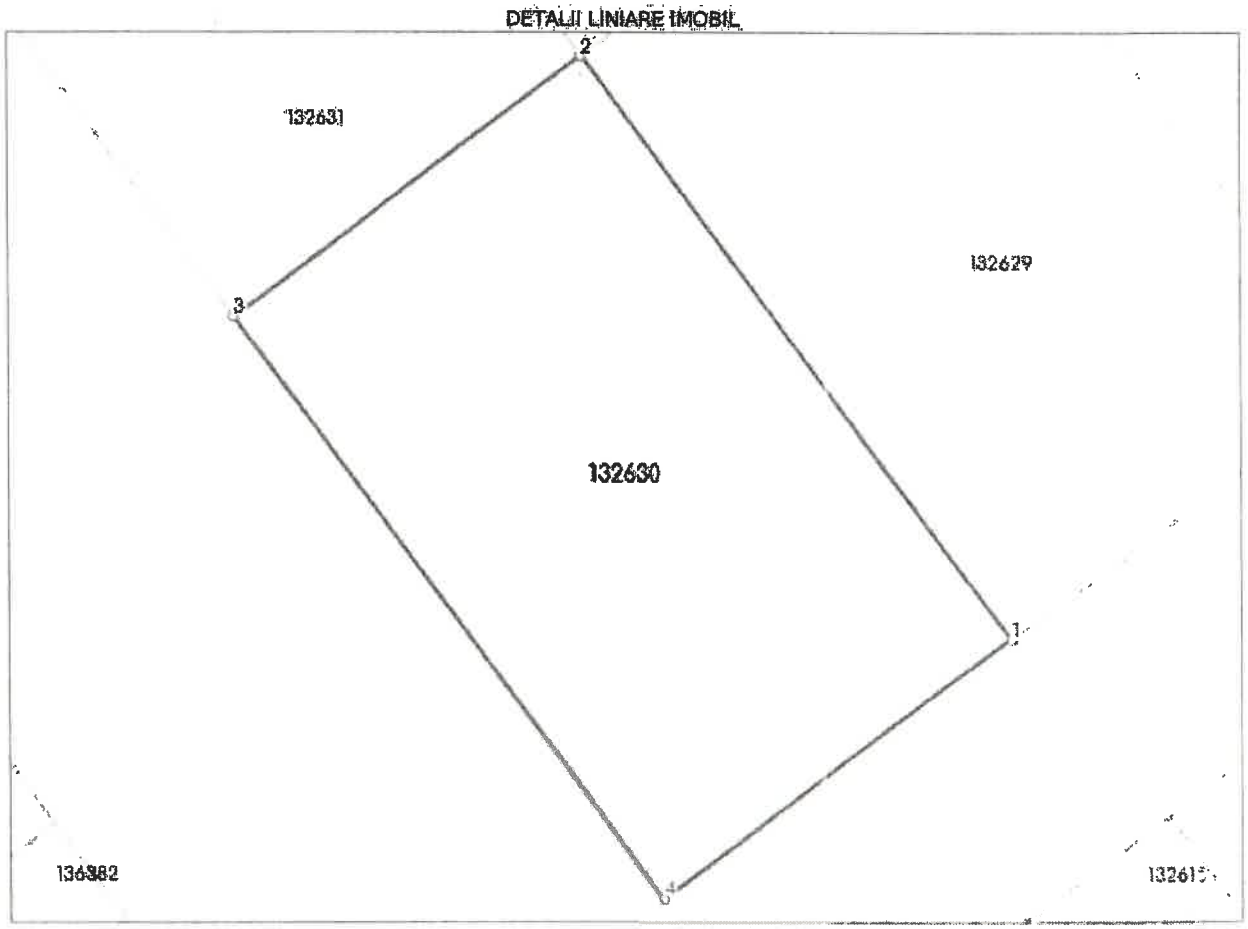
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
132630	375	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
382	curti constructii	DA	375	-	-	-	LOT 382

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	25.004
2	3	15.0
3	4	25.0
4	1	15.0

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

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

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
07/09/2022, 12:36

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 308558 din 02-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1147 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN - STR.GAGENI NR.98A, JUD.PRAHOVA, T65, LOT 382

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308558 din 02-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T65, lot 382, nr.cad.132630;

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. NR. 27/30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul cu nr.cadastral 132630, in suprafata de 375 mp, se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti, conform Actului de dezmembrare nr.3134/26.11.2012 si Actului aditional nr.3159/28.11.2012 emise de NP Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat in baza cererii nr.114864/07.09.2022.
Conform Extras CF, se noteaza Contractul de Asociere nr.01112/23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC Triumf Construct SRL.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale:
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.

Intocmit: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; Iz,C; P+1+M (POT = 50%, CUT = 1,1);
- suprafata teren 375 mp, parcela construbila;

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;

Aspectul exterior al cladirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;

- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60 m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:

Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus, se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.
Documentatia urbanistica PUZ si RLU aferent, este valabila pana la aprobarea documentatiei noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.27/30.01.2014.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA 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 CONSTRUCTII

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU-VOLOSEVICI

L.S.

ROMANIA MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDEŢUL PRAHOVA

p. SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN
Director Executiv

ARHITECT ŞEF,
VERONICA RĂDUNĂ
8.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU
7.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
SCUTIT DE TAXA CONFORM ART.476 DIN CODUL FISCAL

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

Intocmit: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PĂTRASCU - SEF SERVICIU

Zona ocupata cu locuinte aflate in diverse faze de executie	35 173	12.42%	—	—
Zona amenajata ca pepiniera	109 987	38.7		
Zona libera neamenajata	137 940	48,5		
Zona de locuinte individuale (L)	—	—	66 200	23,38%
subzona locuinte individuale (Li)			66 200	23,38%
Zona pentru institutii si servicii de interes general(IS)	—	—	51 100	18,00%
subzona servicii comerciale (Isc)			4 700	1,66
subzona institutii si servicii publice (Isp)			9 100	3,21
subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm			37 300	13,18
Zona spatiilor verzi (V)	—	—	110 170	38,91
subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)			99 600	35,19
subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)			9 600	3,3
subzona spatii verzi de protectie -institutii medicale (Vim)			970	0,3
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4,23%
subzona terminal auto si parcare(Ttp)			12 000	4,23
Circulatii (inclusiv spatii verzi de amenajare din lungul strazilor)	—	—	43 630	15,43
Total	283 100	100%	283 100	100%

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
MUNICIPIUL
Arhitect Şef

AVIZAT SPRE ÎNAINTARE

NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PUZ

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- **Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)**

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- Subzona servicii comerciale **(Isc)**
- **Subzona institutii si servicii publice (Isp)**
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal **(Ispm-r)**(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcuri si gradini publice **(Vpgp)**
- **Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)**
- Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa **(Vca)**/institutii medicale**(Vim)**

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal auto si parcaje**(Ttp)**

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- **Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje**
- **Subzona circulatii pietonale**

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- **Zona industrie nepoluanta**
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Regim de construire: Izolat, Cuplat, Insirui

Li	Zona/subzona functionala
Iz,C P+1+M	Regim maxim de inaltime
POT 50% CUT 1,1	

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L.
C.U.I. 27449067 J29/1212/01.10.2012 RO27449067
Ploiesti, Str Vitanei nr.22, tel 0244.544212, 525252, fax 0244.518363 cod postal

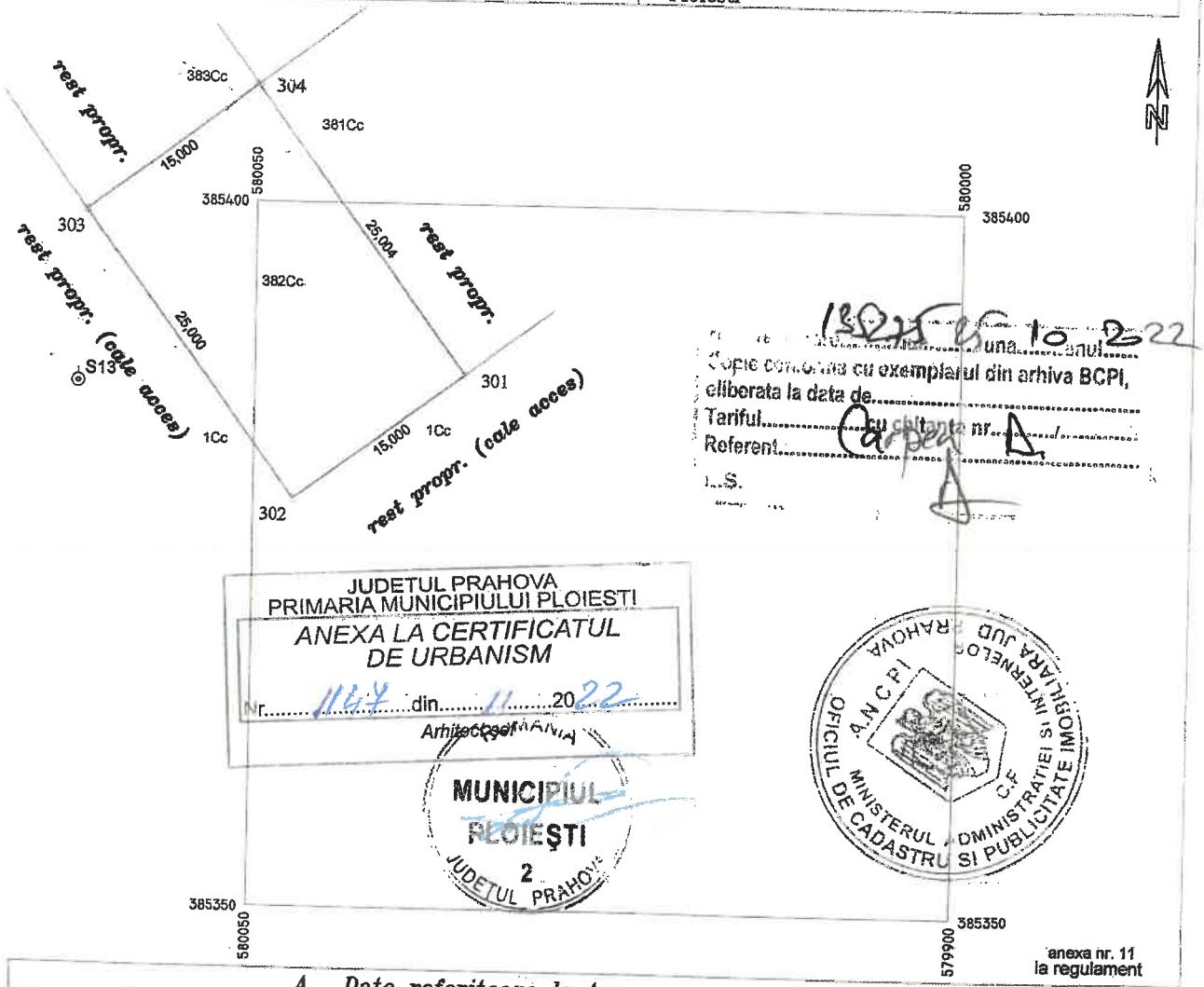
BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

PROIECT NR. 68 / 2013

ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	SCARA: 1:2 000	TITLU PROIECT: MODIFICARE PUZ - RECONFIGURARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU SIMETRIE DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B, DOJ102 PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	FAZA: PUZ
SEF PROIECT	arh. Vladimir Cazan			
PROIECTAT	arh. Vladimir Cazan		DATA:	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA /	PLANSA NR.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132 630	375	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI, eliberata la data de.....
Tariful.....cu chitanta nr.....
Referent.....
L.S.

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1147 din 11 2022
Arhitect-şef

MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDEŢUL PRAHOVA

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA JUD. PRAHOVA A.N.C.P.I. MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR

anexa nr. 11
la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
382	Cc	375		
	TOTAL	375		

23877 17 MAI 2017

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
301	579864,911	385388,043
302	579862,863	385379,108
303	579837,971	385399,189
304	[illegible]	385408,127
301	[illegible]	385388,043

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

Data : 12.2010

Se confirma ... masuratori si ... date

Oficiul de Cadastru ...
TUDOR ...
SUBINGINER...

Se executa lucrari de cadastru geodezic
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-F Nr. 0095
Dumitru Lidia Mihaela
CATEGORIA I

HOTARAREA Nr. 255

privind trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte 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 Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune spre aprobare trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte si dotari aferente;

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;

avand in vedere Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova;

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

HOTARASTE:

Art. 1 Aproba trecerea terenului in suprafata de 121.000 mp situat in Ploiesti, pe str. Gageni, intre Spitalul Judetean si S.C. *Vinalcool* S.A. din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul este identificat in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, si are destinatia *constructii locuinte cu credit ipotecar*.

Art. 2 Stabileste ca Directia Generala de Dezvoltare Urbana sa intocmeasca caietul de sarcini cu modalitatea de atribuire a terenului potrivit destinatiei stabilite la articolul 1.

Art. 3 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. 4 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 01.10.2003

Presedinte de sedinta,
Gheorghe Moraru

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa nr. 1.21 la HCL nr...../.....

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 132631, înscris în Cartea Funciară Nr. 132631 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132631, înscris în Cartea Funciară Nr. 132631 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 383, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9256 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 45.000 euro echivalent 221.652 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	419/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

Olga Olaru

Semnat digital de Olga Olaru
Data: 2023.05.18 16:50:29 +03'00'

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: **Client:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alti utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132631, înscris în Cartea Funciară Nr. 132631 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, dubla deschidere cca 15 ml x 25 (24,998) ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 383.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori şi care este înmânat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132631, înscris în Cartea Funciară Nr. 132631 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, dubla deschidere cca 15 ml x 25 (24,998) ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 383.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 383	132631	132631 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Cuprins

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132631, înscris în Cartea Funciară Nr. 132631 UAT Ploieşti, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, dubla deschidere 15 ml x 25 (24,998) ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 383.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potenţiale tranzacţii. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietăţii imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, s-au facut fotografii. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 383	132631	132631 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordarii prin piata sunt

relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietății imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul si firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale şi sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEŞTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

Utilizatorii (destinatarii) desemnati ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEŞTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alti terți.

2.3. Identificarea proprietăţii imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132631, înscris în Cartea Funciară Nr. 132631 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, dubla deschidere 15 ml x 25 (24,998) ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 383.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, și respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condiţiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curent.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informaţii specifice proprietăţilor similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2023.

2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii, situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 383.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in apropiere. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta Ploiesti.

2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze şi ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

Principalele ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietăţii s-a realizat în baza actelor puse la dispoziţie de către client şi a faptelor constatate în urma inspecţiei vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinuta cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanţii pentru acurateţe.
- Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele şi materialul ilustrativ sunt puse la dispoziţie de către client şi informaţiile conţinute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informaţii legate de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigaţie referitoare la activităţile trecute şi prezente, atât pe proprietati, cât şi pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor analizate în aceste utilizări sau amplasamente şi deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu se stabileşte un angajament pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcţiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ.

Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un inscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii si elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existand de asemenea si rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referinţă ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor.

De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediţia 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);

- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);

- SEV 102 – Implementare (IVS 102);

- SEV 104 – Tipuri ale valorii;

- SEV 103 – Raportare (IVS 103);

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietăţii imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132631, înscris în Cartea Funciară Nr. 132631 UAT Ploieşti, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, dubla deschidere 15 ml x 25 (24,998) ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 383.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 383.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in vecinatate. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, Str. Gageni (DJ102). Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 375 mp, identificata cu nr. cad. 132631, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 132631 UAT Ploieşti, construibila, forma dreptunghiulara, dubla deschidere 15 ml x 25 (24,998) ml la strada neasfaltata.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vanzare teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este relativ activa.

4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, situat in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza in intervalul 124 – 142 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

Informatiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul cumparatorului. Este o piata a cumparatorului. In prezent piata imobiliara este in stagnare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediţia 2022, astfel:

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- *Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Conform Certificat de Urbanism, parcelarea terenului a fost realizata in cadrul PUZ – Ansamblul rezidential EDEN. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Este permisa legal utilizarea rezidentiala.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.

  Terenul evaluat prezinta forma regulata, acces din strada, utilitatile zonei fiind in vecinatatea proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieţei, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepţia vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferenţa dintre valoarea proiectului şi costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piaţă trebuie să fie cel puţin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor şi valoarea actualizată a costurilor).

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea rezidentiala este maxim productiva.

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piaţă, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalităţi de evaluare şi anume: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Abordarea prin piaţă ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacție / ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții / oferte ale unor proprietăți similare (numite comparabile) și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricții legale, condițiile pieței (data vânzării), condițiile de finanțare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafață teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilitățile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcției și alte elemente în funcție de proprietatea de evaluat.

Metoda comparației directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, în condițiile existenței informațiilor cu privire la tranzacții / oferte recente cu date sigure și care să indice tendințele pieței. Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informațiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum și la datele furnizate de o serie de agenții imobiliare și la informațiile existente în publicațiile de specialitate sau care dețin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparația directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparație. Se determină ajustările prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale prețurilor de tranzacționare în ceea ce privește: dreptul de proprietate transmis, restricțiile legale, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, dimensiuni ale construcției, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje și utilități.

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Datele colectate și analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piață a proprietății, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe.

Metoda comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.

Metoda comparației directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

Grila datelor de piață, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe.

Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparției directe se prezinta in Grila datelor de piata.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri.

Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc" a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietăţii imobiliare specializate, adică a proprietăţii imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piaţă.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietăţii imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietăţii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepţie este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietăţii imobiliare subiect, pentru a furniza aceeaşi utilitate unui participant de pe piaţă, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înţelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la preţurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcţiei evaluate, utilizând aceleaşi materiale şi tehnici, aceleaşi standarde şi normative de execuţie şi înglobând toate deficienţele funcţionale din supradimensionare etc. ale construcţiei subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine

astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piață prin metoda comparației directe a rezultat următoarea valoare de piață a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 383	132631	132631 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**
		Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023			*4,9256 lei*			

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente și suficiente.

Rezultatele privind valoarea obținuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanță cu cea mai bună utilizare a proprietății.

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparația vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acurateţe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea şi precizia influențează calitatea şi relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietății imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 383	132631	132631 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietăţii
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren				Constructii			TOTAL			
								Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Ac sol	Au	Adc	Teren	Ac sol	Au	Adc
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 383	132631	132631 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Da, dubla deschidere 15 ml x 25 (24,998) ml la strada pamant	Dreptunghiulara	375	n/a	n/a	375	n/a	n/a	n/a	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
							TOTAL	**375**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**

Sursa: Geoportal ANCPI

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, liber de constructii, suprafata 375 mp, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 383, zona periferica nord, in incinta ansamblului rezidential EDEN. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa in vecinatate. Infrastructura rutiera: strada secundara pamant - Str. Roma neasfaltata.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 352 mp, front stradal cca 20 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata - amplasat in rond. Terenul se afla in Mun. Ploiesti, pe Str. Gageni, in incinta ansamblului EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 50.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: X8O803005*	TTeren intravilan, curti-constructii, suprafata 320 mp, front stradal 23 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, dispune de proiect casa. Terenul se afla in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti, Spitalul Judetean de Urgenta, in zona ansamblul EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 42.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: BLITZ 102901TV*	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 875 mp, front stradal 29,73 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma regulata. Terenul se afla pe raza UAT Blejoi, Sat Ploiestiori, Cartier Albert Ploiesti, pe Str. Turcoazului, strada secundara neasfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 109.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: 7143429*
	Suprafata (mp)	375	352	320	875
	Incadrare PUG/PUZ	L - locuinte	L - locuinte	n/a	n/a
	CUT max:	1,1	1,1	n/a	n/a
	POT max:	50%	50%	n/a	n/a
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	120,00 €	142,05 €	131,25 €	124,57 €
	Pret Euro		50.000 €	42.000 €	109.000 €
	Link:		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014	https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html
	Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	Data ofertei		Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Pret de vanzare (Euro / mp)		142 €	131 €	125 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Ajustare in %		-2%	-1%	-4%
	Ajustare in €		-2 €	-1 €	-5 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
1	**Drept de proprietate**	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
2	**Restrictii legale**	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
3	**Conditii de finantare**	De piata	De piata	De piata	De piata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
4	**Conditii de vanzare**	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
5	**Chelt. necesare imediat dupa cumparare**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
6	**Conditii ale pietei**	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
7	**Localizare**	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 383	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud.Prahova, Loc.Ploieștiori, Str. Turcoazului, Cartier Albert
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

E-mail: office@evaluareimob.ro

8	**Drum de acces**	Da | strada pamant	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
9	**Topografie**	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
10	**Zona inundabila**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
11	**Suprafata (mp)**	375,00	352	320	875
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
12	**Forma**	Dreptunghiulara	Forma neregulata	Forma regulata	Dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
13	**Deschidere (ml)**	Da | dubla deschidere 15 x 25 (24,99) ml la strada neasfaltata	Da | deschidere cca 20 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 23 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 29,73 ml la strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
14	**Utilitati**	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
15	**Zonare | Utilizare**	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
16	**Alti factori**	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro/mp)	**120 €**	140 €	130 €	120 €

	Euro	Lei
Valoare de piata unitara (Euro/mp)	**120 €**	**591,07 lei**
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 132631, inscris in CF Nr. 132631 UAT Ploiesti (Euro)	**45.000,00 €**	**221.652,00 lei**

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 3. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: *https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014*

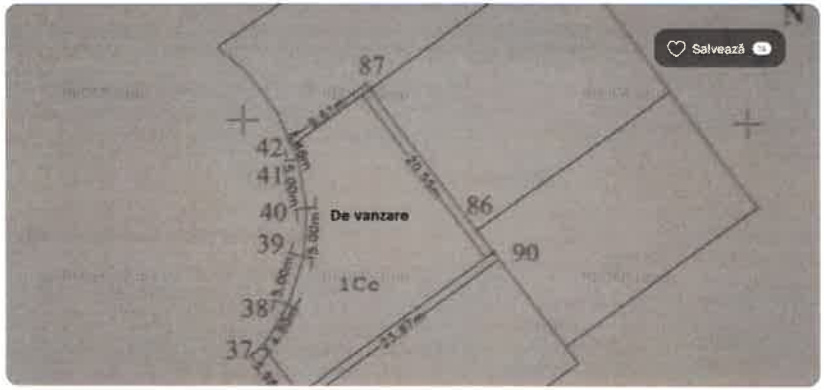
imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014

ro

Anunturi imobiliare › Terenuri constructii de vanzare › Terenuri constructii de vanzare in Ploiesti › zona Nord › PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro Inapoi

PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro **50.000 €**

Ploiesti, zona Nord · Vezi harta



0720 595 545

Robert O
REOER GRUP

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Ascunde anunt · Raportează anunt

Vezi harta

Descriere

PLOIESTI zona Residential Nord, teren intravilan pentru constructie casa in suprafata de 352 mp cu deschidere foarte mare la strada. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si are o amplasare foarte buna intr-o zona liniștita, aproape de strada principala cu mijloc de transport. Toate actele la zi.
Pret vanzare 50000 euro

Specificații

ID Anunț: X8O803005 Actualizat la 24.04.2023

Suprafață teren:	352 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	2

Comparabila 2 Link: *https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv*

blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv

BLITZ VANZARI ↓ INCHIRIERI ↓ PROIECTE INVESTITIONALE ↓ DESPRE BLITZ ↓ NOUTATI IMOBILIARE ADAUGA PROPRIETATE

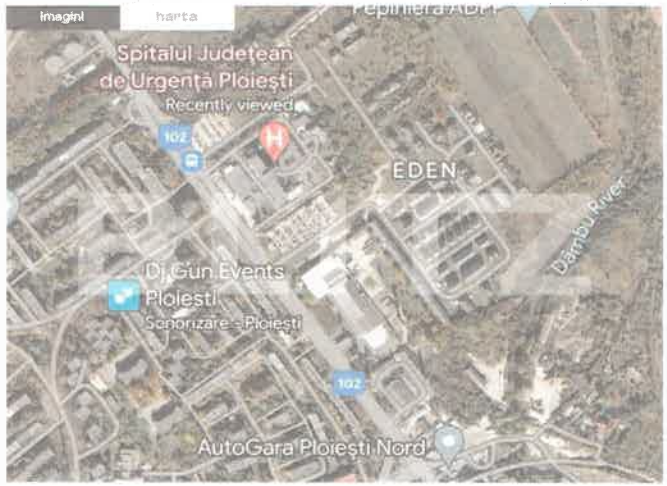
• Terenuri de vanzare • Terenuri de vanzare Nord -Spitalul Judetean

Teren intravilan, 320mp, zona Nord

ID: BLITZ 102901TV **Actualizat:** 28.04.2023 **Zona:** Nord -Spitalul Judetean **Pret/mp:** 131 € **Rata lunara:** 245.48 € Calculator credit

42.000 €
Pret/mp: 131 €

TRIMITE OFERTA DE PRET



Descarca PDF Salveaza Anunta-ma cand scade pretul

Distribuie oferta

Raluca Ionescu
Sales Office Manager
+40 744 233 177
office@blitz.ro

Acest anunt este verificat de catre agent

Te intereseaza oferta? Programeaza o vizionare!

Nume si prenume *
Telefon *
Email *
Doresc sa fiu contactat in legatura cu oferta BLITZ 102901TV din Ploiesti, zona Nord -Spitalul Judetean

Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITA VIZIONARE

Caracteristici

Suprafata: 320 mp
Front: 13-20 mi mp

Utilitati: Apa, Gaz, Curent, Canalizare
Destinatie: Casa, Duplex

Acte/Avize: Carte funciara, Certificat urbanism
Alte criterii: Teren plat

Descriere Oferta

Blitz oferta spre achizitionare teren intravilan, in zona de nord, foarte aproape de mijloace de transport in comun. Dispune de toate utilitatile si de proiect constructie casa.
Terenul are o suprafata de 320 mp cu o deschidere de 23 m.

Comparabila 3 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html*

storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html

storia | Для Украины | Anunturi | Ansambluri rezidentiale | Companii | Blog | Creditare | Caricica de biniste | Contul meu

ZARA SERV Zara Imobiliare Arată toate anunțurile

← Înapoi la listă | Terenuri de vânzare > Prahova > Blejoi > Blejoi > Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Zara Imobiliare
Agenție
0733 970 427

+40

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

0 / 2000

Prin trimite, sunt de acord cu Termenii și condițiile și Politica de confidențialitate. mai mult

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Blejoi, Blejoi, Prahova

109 000 €
125 €/m²

Propune un preț

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata: 3.207 RON /luna
Avans: 80.933 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani
Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață	875 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

KIWI FINANCE
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 453985 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 Luni

2989.95 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Descriere

Teren suprafata 875 mp ,deschidere de 29.73 ml in Ploiesti Cartier Albert .

Zona este recomandata, pentru constructii rezidentiale individuale sau de tip duplex, cu regim de inaltime de P+2 etaje.

Pretul de vanzare este de 125 euro/mp

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta localizare subiect si comparabile

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 383	132631	132631 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.09.2022	132631	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114865/07.09.2022	-
2	Decembrie 2010	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500, Anexa la CU	Ing. Dumitru Lidia Mihaela	Ref: Decembrie 2010	-
3	01.10.2003	n/a	Hotararea Consiliului Local	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 255/01.10.2003	-
4	10.11.2022	132631	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1115/10.11.2022	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 6: Fotografii









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

Nr. cerere	114865
Ziua	07
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118853921

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 132631 Ploiești

-09- 2022

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str Gageni, Nr. 98 A, Jud. Prahova, T 65, lot 383

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	132631	375	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
72194 / 27/11/2012		
Act Notarial nr. 3134, din 26/11/2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN (act aditional aut.sub nr. 3159/28.11.2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN, act administrativ nr. 763/12.12.2012 emis de SC TRIUMF CONSTRUCT SA);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 132631 a imobilului cu numarul cadastral 132631/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 11326 (identificator electronic 126599) inscris in cartea funciara 9622(e:9622) (identificator electronic 126599);	A1
Hotarare nr. 255/2003 emis de Consiliul local Ploiesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI** *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 5855 din 08/03/2006;*	A1
Cerere nr. 74996, din 29/12/2010 emis de OCPI PRAHOVA;		
B3	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca imobilul este situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98A, dobandit prin fara titlu *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 74996 din 29/12/2010;*	A1
Adresa nr. 300036, din 06/01/2011 emis de Primaria Ploiesti (declaratie autentica nr.49/13.01.2011 emis de NP MINEA O.;);		
B4	se noteaza faptul ca terenul are categoria de folosinta arabil , conform adresei nr.300036/06.01.2011 emisa de Primaria Ploiesti, dobandit prin fara titlu *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 1609 din 14/01/2011;*	A1
Cerere nr. 3239, din 24/01/2011 emis de OCPI Prahova;		
B5	se indreapta din oficiu eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 1609/2011 si in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata de teren ce are categoria de folosinta arabil este de 87402,39 mp, dobandit prin fara titlu *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 3239 din 24/01/2011;*	A1
Act Administrativ nr. 1051, din 17/03/2011 emis de DIRECTIA PT.AGRICULTURA PRAHOVA;		
B6	se noteaza decizia nr.1051/17.03.2011 emisa de Directia pt. Agricultura Prahova,prin care terenul in suprafata de 87402,39 mp are categoria de folosinta curti constructii *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 16716 din 29/03/2011;*	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
72194 / 27/11/2012	
Act nr. 1112, din 23/01/2006 emis de Consiliul Local Ploiesti (act aditional nr.11940/28.06.2007 emis de	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr.006236/25.03.2009 emis de Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr. 008288/07.05.2010 emis de Consiliul Local PLoiesti;);		
C1	se noteaza contractul de asociere nr. 01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC TRIUMF CONSTRUCT SRL	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 47932 din 23/08/2010;	

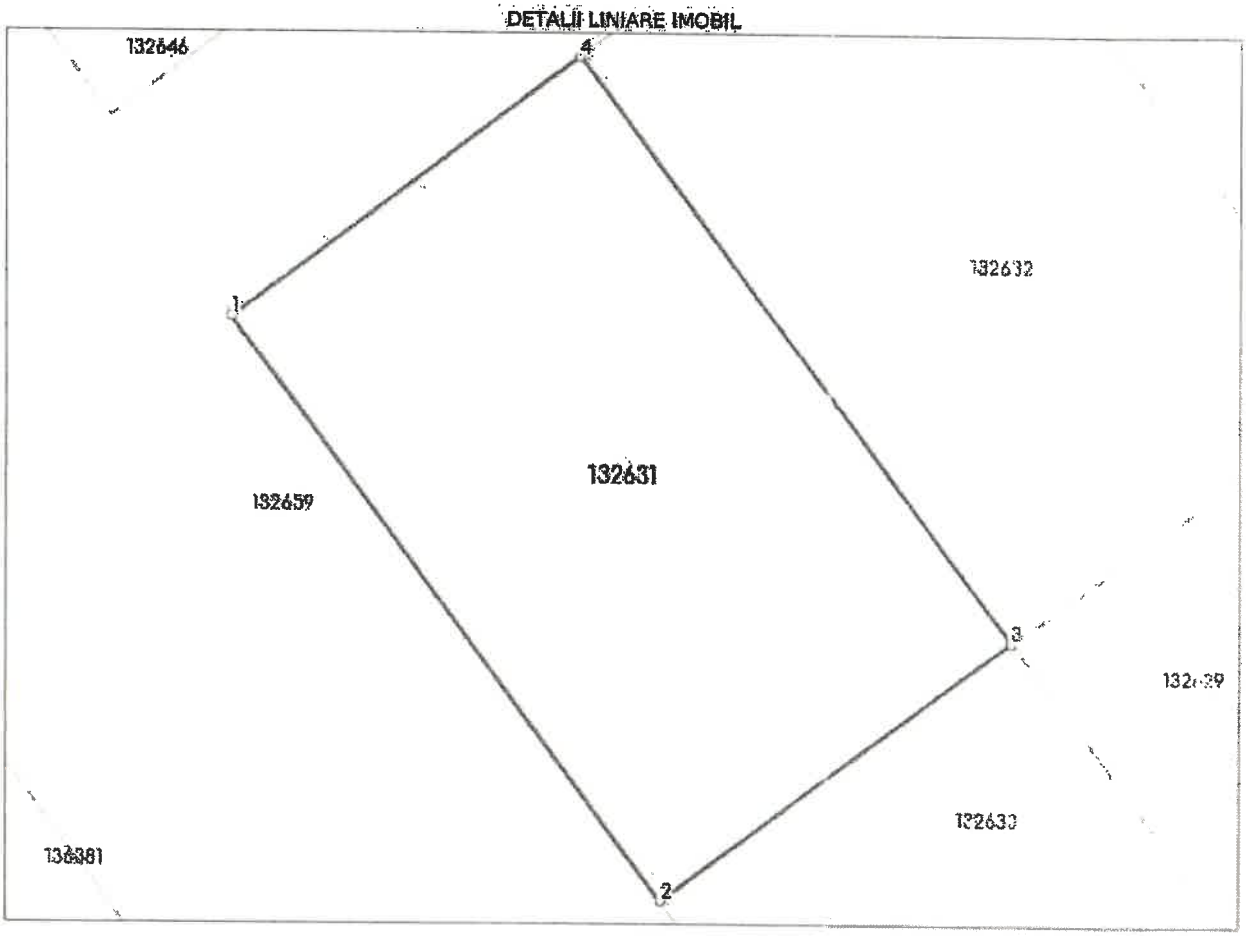
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
132631	375	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
383	curti constructii	DA	375	-	-	-	LOT 383

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	24.998
2	3	15.0
3	4	25.0
4	1	15.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
07/09/2022, 12:36

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308488 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1115 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN - STRADA GAGENI NR. 98A, JUDETUL PRAHOVA, T 65, LOT 383

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308488 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65, LOT 383, nr. cad. 132631;

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. nr. 27 / 30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132631 (teren cu suprafata de 375 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform HCL NR. 255/01.10.2003, Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114865 / 07.09.2022.
Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L..

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz=izolat, C=cuplat; P+1+M; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.
Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).
Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;
Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;

- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).
Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.
Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.
Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.
Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.
Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.
Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NUMARUL CADASTRAL 132631

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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 LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMÂNIA MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDEŢUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ
4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU
4.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Scutire de taxe in conformitate cu Art. 476 din Codul Fiscal.

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

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1115 din data 20.02.
MUNICIPIUL PLOIEȘTI
PRIMAR

Amplasament 383

BILANT TERITORIAL (pentru suprafața de teren cuprinsă în P

[illegible]	48 173	12.42[illegible]	[illegible]
[illegible]	109 187	28.86%	
[illegible]	157 940	48.76%	
Zona de locuințe individuale (L)	[illegible]	[illegible] 66 208	23.38%
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Zona pentru instituții și servicii de interes general(Is)	[illegible]	[illegible] 31 100	10.09%
[illegible]		4 700	1.7[illegible]
[illegible]		9 [illegible]	3.21%
[illegible]		20 400	13.14%
Zona spațiilor verzi (V)	[illegible]	110 170	38.91%
[illegible]		17 [illegible]	[illegible]
[illegible]		9 [illegible]	3.2[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]
Zona obiective transporturi (T)		17 000	4.[illegible]
[illegible]		14 000	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	15.[illegible]
Total	283 100	100%	283 100	100%

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti

Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

Si: Zona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(L)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

Subzona servicii comerciale (Isc)

Subzona institutii si servicii publice (Isp)

Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-t)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

Subzona parcuri si grădini publice (Vpgp)

Subzona spatii verzi aferente infrastructuri rutiere (Vr)

Subzona spatii verzi de protectie - [illegible] de apa (Vca)/institutii medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

Subzona terenurilor pentru si parcaje(Ttp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje.

Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

Zona obiective transporturi

Zona industrie nepoluanta

Zona institutii medicale

Zona terenuri afiate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)

Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (o fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)

Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (o fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)

Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraul Dambul) [illegible] a cursului de apa

Zona din cadrul labilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie

Directiile de access ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Heliport cu zona de siguranta aferenta - se va realiza doar cu conditia intocmirii si avizarii unui PUD care sa studieze intreaga suprafata a subzonei functionale si vecinatatile acesteia si a carei solutie sa fie avizata si de Autoritatea Aeronautica Romana (se va stabili un coridor de zbor care sa respecte legislatia specifica in vigoare)

L1 ---- Zona / subzona funcțională

[illegible] de construire [illegible] ---- B.C. [illegible] ---- Regim de înălțime maxim

POT ---- 50% [illegible] ---- CUT

[illegible]

S.C. CERNIC DE GOSPODARIE COMUNALA PLOIESTI S.R.L. [illegible]

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

BENEFICIAR / VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	DATA	AVIZATOR / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. CERNIC DE GOSPODARIE COMUNALA PLOIESTI S.R.L. [illegible]

BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

PROIECT NR. 96. 2013

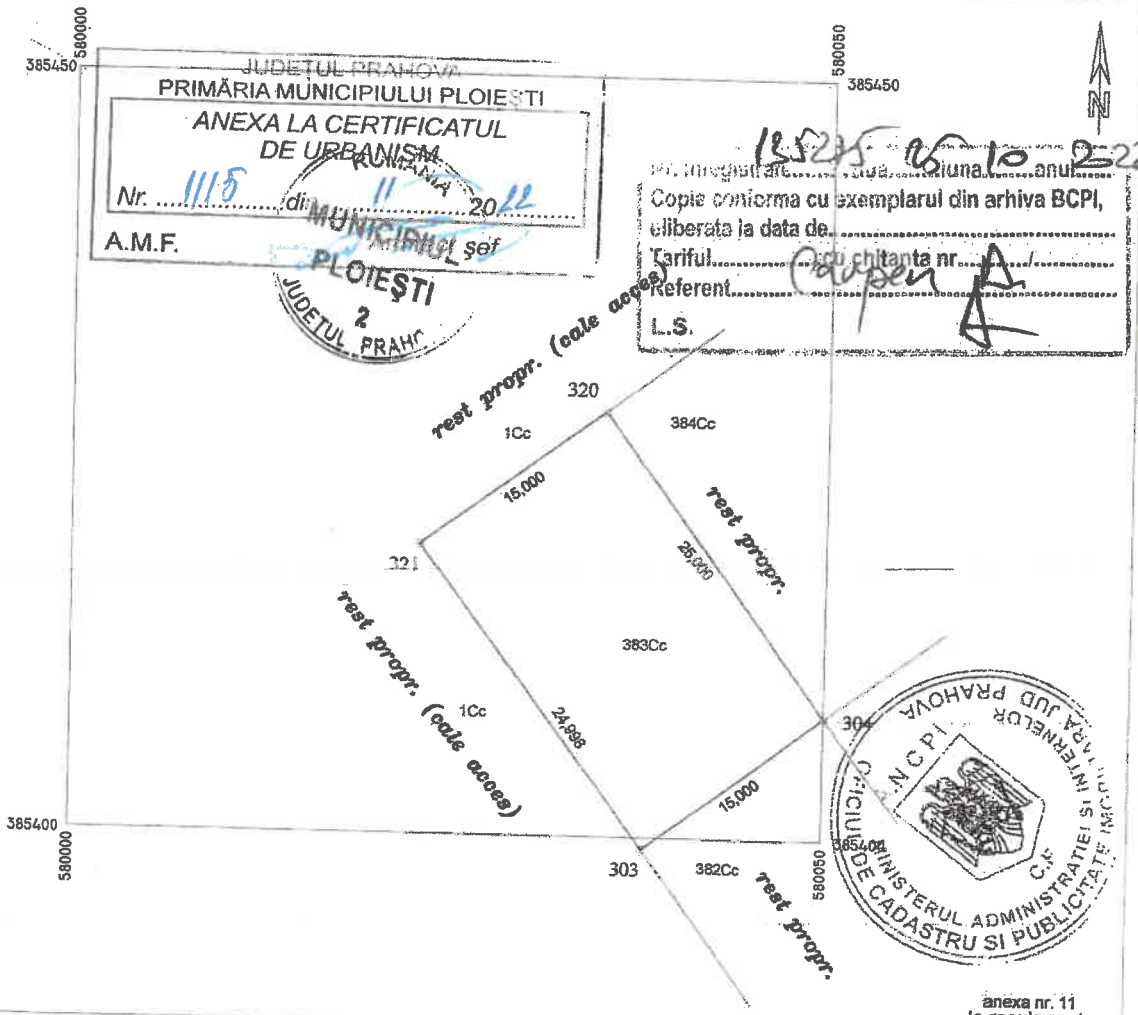
ELABORATOR / SEF PROIECT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	SCARA	TITLU PROIECT: [illegible]	FAZA: PUZ
	arh. Vladimir Carpa		1:2 000		
PROIECTAT	arh. Vladimir Carpa		DATA: 1-2014	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR. 3
DESENAT	arh. Vladimir Carpa				

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132631	375	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti

JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1115 din 11 2022
A.M.F. Arhitect șef
MUNICIPIUL PLOIEȘTI JUDEȚUL PRAHOVA

Nr. înregistrare 18525 din data 10 anul 2022
Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI,
eliberata la data de
Tariful cu chitanta nr.
Referent
L.S.



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA JUD PRAHOVA
OCPI
MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR

anexa nr. 11
la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
383	Cc	375		
	TOTAL	375		

23677 12 Mai 2022

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
321	579823,072	385419,262
320	579836,117	385428,202
304	579850,017	385408,127
303	[illegible]	385399,189
321	[illegible]	385419,262

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

Data : 12 [illegible]

Se [illegible] masuratori si [illegible] baza de date

Persoana care executa lucrari de cadastru pe baza autorizatiei
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 0035
Dumitru Lidia Mihaela
CATEGORIA D

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
TUDOR AMACIR
INGINER DE SISTEM

HOTARAREA Nr. 255

privind trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte 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 Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune spre aprobare trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte si dotari aferente;

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;

avand in vedere Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova;

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

HOTARASTE:

Art. 1 Aproba trecerea terenului in suprafata de 121.000 mp situat in Ploiesti, pe str. Gageni, intre Spitalul Judetean si S.C. *Vinalcool* S.A. din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul este identificat in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, si are destinatia *constructii locuinte cu credit ipotecar*.

Art. 2 Stabileste ca Directia Generala de Dezvoltare Urbana sa intocmeasca caietul de sarcini cu modalitatea de atribuire a terenului potrivit destinatiei stabilite la articolul 1.

Art. 3 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. 4 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 01.10.2003

Presedinte de sedinta,
Gheorghe Moraru

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa nr. 1.22 la HCL nr...../.....

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 132632, înscris în Cartea Funciară Nr. 132632 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132632, înscris în Cartea Funciară Nr. 132632 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 384, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9256 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 45.000 euro echivalent 221.652 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	420/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

Olga Olaru

Semnat digital de Olga Olaru
Data: 2023.05.18 17:51:53

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: **Client:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alti utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132632, înscris în Cartea Funciară Nr. 132632 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 384.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmânat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132632, înscris în Cartea Funciară Nr. 132632 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 384.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Natională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 384	132632	132632 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Cuprins

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132632, înscris în Cartea Funciară Nr. 132632 UAT Ploieşti, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 384.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potenţiale tranzacţii. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietăţii imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, s-au facut fotografii. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 384	132632	132632 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordarii prin piata sunt

relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul si firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale şi sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEŞTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

Utilizatorii (destinatarii) desemnati ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEŞTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alti terți.

2.3. Identificarea proprietăţii imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132632, înscris în Cartea Funciară Nr. 132632 UAT Ploieşti, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 384.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, şi respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condiţiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curent.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informaţii specifice proprietăţilor similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2023.

2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii, situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 384.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in apropiere. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta Ploiesti.

2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze şi ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

Principalele ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietății s-a realizat în baza actelor puse la dispoziție de către client și a faptelor constatate în urma inspecției vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinuta cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanţii pentru acurateţe.
- Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele şi materialul ilustrativ sunt puse la dispoziţie de către client şi informaţiile conţinute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informaţii legate de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigaţie referitoare la activităţile trecute şi prezente, atât pe proprietati, cât şi pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor analizate în aceste utilizări sau amplasamente şi deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu se stabileşte un angajament pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcţiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ.

Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un inscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii si elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existand de asemenea si rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referinţă ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor.

De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediţia 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);

- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);

- SEV 102 – Implementare (IVS 102);

- SEV 104 – Tipuri ale valorii;

- SEV 103 – Raportare (IVS 103);

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132632, înscris în Cartea Funciară Nr. 132632 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 384.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 384.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in vecinatate. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, Str. Gageni (DJ102). Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 375 mp, identificata cu nr. cad. 132632, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 132632 UAT Ploieşti, construibila, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vanzare teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este relativ activa.

4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, situat in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza in intervalul 124 – 142 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

Informatiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul cumparatorului. Este o piata a cumparatorului. In prezent piata imobiliara este in stagnare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediţia 2022, astfel:

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- *Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Conform Certificat de Urbanism, parcelarea terenului a fost realizata in cadrul PUZ – Ansamblul rezidential EDEN. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Este permisa legal utilizarea rezidentiala.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.

  Terenul evaluat prezinta forma regulata, acces din strada, utilitatile zonei fiind in vecinatatea proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieţei, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepţia vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferenţa dintre valoarea proiectului şi costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piaţă trebuie să fie cel puţin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor şi valoarea actualizată a costurilor).

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea rezidentiala este maxim productiva.

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piaţă, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalităţi de evaluare şi anume: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Abordarea prin piaţă ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piaţă este aceea ca valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţie / ofertele unor proprietăţi competitive şi comparabile. Această abordare utilizează analiza pieţei în vederea identificării de tranzacţii / oferte ale unor proprietăţi similare (numite comparabile) şi comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile şi informaţiile referitoare la tranzacţiile şi ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate şi ajustate în funcţie de asemănări şi deosebiri.

Elementele de comparaţie sunt: drepturile de proprietate, restricţii legale, condiţiile pieţei (data vânzării), condiţiile de finanţare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafaţă teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilităţile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcţiei şi alte elemente în funcţie de proprietatea de evaluat.

Metoda comparaţiei directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, în condiţiile existenţei informaţiilor cu privire la tranzacţii / oferte recente cu date sigure şi care să indice tendinţele pieţei. Pentru estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum şi la datele furnizate de o serie de agenţii imobiliare şi la informaţiile existente în publicaţiile de specialitate sau care deţin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparaţia directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparaţie. Se determină ajustările preţurilor de vânzare ale proprietăţilor comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale preţurilor de tranzacţionare în ceea ce priveşte: dreptul de proprietate transmis, restricţiile legale, condiţii de finanţare, condiţii de piaţă, localizare, dimensiuni ale construcţiei, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje şi utilităţi.

Ajustările procentuale care se aplică preţurilor unor tranzacţii comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietăţii comparabile, având în vedere elementele de comparaţie.

Datele colectate şi analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piaţă care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparaţie, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietăţile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piaţă a proprietăţii, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe.

Metoda comparaţiei vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparaţie directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacţionate recent pe piaţă şi pentru care există informaţii disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informaţii recente "se înţeleg acele informaţii referitoare la preţuri de tranzacţionare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării şi care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluţia pieţei specifice". Deşi vânzările sunt cele mai importante, analiza cotaţiilor şi ofertelor de preţ pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuţie la o mai bună înţelegere a pieţei.

Metoda comparaţiei directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietăţii, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieţei imobiliare şi tipul datelor de piaţă. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacţiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

Grila datelor de piaţă, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietăţii subiect şi a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe.

Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparției directe se prezinta in Grila datelor de piata.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri.

Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc" a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piață.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine

astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piaţă prin metoda comparaţiei directe a rezultat următoarea valoare de piaţă a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 384	132632	132632 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente şi suficiente.

Rezultatele privind valoarea obţinuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanţă cu cea mai bună utilizare a proprietăţii.

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietăţii evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăţilor imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obţinute în aplicarea abordării prin piaţă, prin metoda comparaţiei directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratete a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului privind valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistenţa informaţiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informaţiile obţinute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 384	132632	132632 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietăţii
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren				Constructii			TOTAL			
								Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Ac sol	Au	Adc	Teren	Ac sol	Au	Adc
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 384	132632	132632 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Da, cca 15 ml la strada pamant	Dreptunghiulara	375	n/a	n/a	375	n/a	n/a	n/a	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
							TOTAL	**375**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**

Sursa: Geoportal ANCPI

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, liber de constructii, suprafata 375 mp, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 384, zona periferica nord, in incinta ansamblului rezidential EDEN. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa in vecinatate. Infrastructura rutiera: strada secundara pamant - Str. Roma neasfaltata.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 352 mp, front stradal cca 20 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata - amplasat in rond. Terenul se afla in Mun. Ploiesti, pe Str. Gageni, in incinta ansamblului EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 50.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: X8O803005*	TTeren intravilan, curti-constructii, suprafata 320 mp, front stradal 23 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, dispune de proiect casa. Terenul se afla in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti, Spitalul Judetean de Urgenta, in zona ansamblul EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 42.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: BLITZ 102901TV*	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 875 mp, front stradal 29,73 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma regulata. Terenul se afla pe raza UAT Blejoi, Sat Ploiestiori, Cartier Albert Ploiesti, pe Str. Turcoazului, strada secundara neasfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 109.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: 7143429*
	Suprafata (mp)	375	352	320	875
	Incadrare PUG/PUZ	L - locuinte	L - locuinte	n/a	n/a
	CUT max:	1,1	1,1	n/a	n/a
	POT max:	50%	50%	n/a	n/a
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	120,00 €	142,05 €	131,25 €	124,57 €
	Pret Euro		50.000 €	42.000 €	109.000 €
	Link:		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014	https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html
	Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	Data ofertei		Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Pret de vanzare (Euro / mp)		142 €	131 €	125 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Ajustare in %		-2%	-1%	-4%
	Ajustare in €		-2 €	-1 €	-5 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
1	**Drept de proprietate**	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
2	**Restrictii legale**	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
3	**Conditii de finantare**	De piata	De piata	De piata	De piata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
4	**Conditii de vanzare**	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
5	**Chelt. necesare imediat dupa cumparare**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
6	**Conditii ale pietei**	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
7	**Localizare**	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 384	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud.Prahova, Loc.Ploieștiori, Str. Turcoazului, Cartier Albert
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

E-mail: office@evaluareimob.ro

8	**Drum de acces**	Da | strada pamant	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
9	**Topografie**	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
10	**Zona inundabila**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
11	**Suprafata (mp)**	375,00	352	320	875
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
12	**Forma**	Dreptunghiulara	Forma neregulata	Forma regulata	Dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
13	**Deschidere (ml)**	Da | cca 15 ml strada secundara	Da | deschidere cca 20 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 23 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 29,73 ml la strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
14	**Utilitati**	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
15	**Zonare | Utilizare**	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
16	**Alti factori**	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro/mp)	**120 €**	140 €	130 €	120 €

	Euro	Lei
Valoare de piata unitara (Euro/mp)	**120 €**	**591,07 lei**
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 132632, inscris in CF Nr. 132632 UAT Ploiesti (Euro)	**45.000,00 €**	**221.652,00 lei**

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 3. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: *https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014*

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014

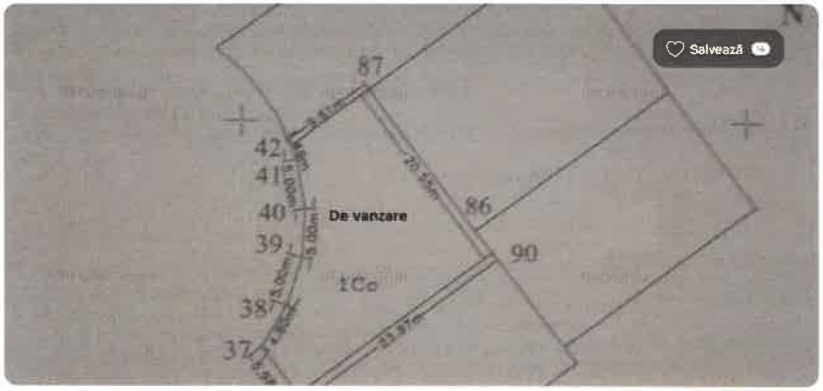
ro

Anunturi imobiliare › Terenuri constructii de vanzare › Terenuri constructii de vanzare in Ploiesti › zona Nord › PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro Inapoi

PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

50.000 €

Ploiesti, zona Nord - Vezi harta



0720 595 545

Robert O
REDER GRUP

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook

Ascunde anunt Raportează anunt

Vezi harta

Descriere

PLOIESTI zona Rezidentiala Nord, teren intravilan pentru constructie casa in suprafata de 352 mp cu deschidere foarte mare la strada. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si are o amplasare foarte buna intr-o zona liniste aproape de strada principala cu mijloc de transport. Toate actele la zi.
Pret vanzare 50000 euro

Specificații

ID Anunt: X8O803005 Actualizat in 24.04.2023

Suprafata teren	352 mp
Tip teren	constructii
Clasificare teren	intravilan
Front stradal	20 m
Nr. fronturi	2

Comparabila 2 Link: *https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv*

blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv

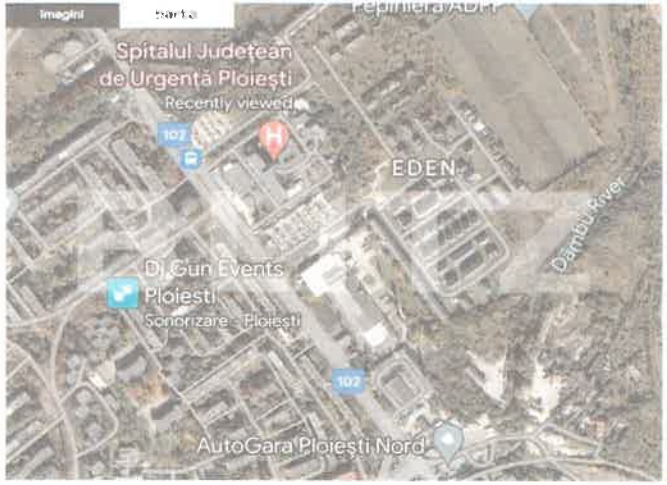
BLITZ VANZĂRI ↓ INCHIRIERI ↓ PROIECTE INVESTIȚIONALE ↓ DESPRE BLITZ ↓ NOUTĂȚI IMOBILIARE ADAUGĂ PROPRIETATE

Terenuri de vanzare Nord -Spitalul Judetean

Teren intravilan, 320mp, zona Nord

ID: BLITZ 102901TV
Actualizat: 26.04.2023 **Zona:** Nord -Spitalul Judetean **Pret/mp:** 131 € **Rata lunara:** 245,46 €

42.000 €
Preț/mp: 131 €



Descarcă PDF Salvează Anunță-mă când scade pretul

Distribuie oferta

Raluca Ionescu
Sales Office Manager
+40 344 203 777
office@blitz.ro

Acest anunt este verificat de catre agent

Te interesează oferta? Programează o vizionare!

Nume si prenume *
Telefon *
Email *

Doresc sa fiu contactat in legatura cu oferta BLITZ 102901TV din Ploiesti, zona Nord -Spitalul Judetean

Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITĂ VIZIONARE

Caracteristici

Suprafață: 320 mp
Front: 15-30 ml mp
Utilități: Apa, Gaz, Curent, Canalizare
Destinație: Casa, Duplex
Acte/Avize: Carte funciara, Certificat urbanism
Alte criterii: Teren plat

Descriere Ofertă

Blitz ofera spre achizitionare teren intravilan, in zona de nord, foarte aproape de mijloace de transport in comun. Dispune de toate utilitatile si de proiect constructie casa. Terenul are o suprafata de 320 mp cu o deschidere de 23 ml

Comparabila 3 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html*

storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html

storia | Anunturi | Ansambluri rezidentiale | Companii | Blog | Creditare | Carticica de biniste | Contul meu

ZARA SERV Zara Imobiliare

← Înapoi la listă | Terenuri de vânzare > Prahova > Blejoi > Blejoi > Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Zara Imobiliare
Agenţie
0733 970 427

+40

Introdu mesaju tău

mai mult

Trimite mesajul

Salvaţi anunţul

Raportează

Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Blejoi, Blejoi, Prahova

109 000 €
125 €/m²

Propune un preț

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata: 3.207 RON /luna
Avans: 80.953 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani
Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafaţă	875 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanţă	Cere informații	Tip vânzător	agenţie

KIWI FINANCE
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 453985 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 Luni

2989.95 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Descriere

Teren suprafata 875 mp ,deschidere de 29.73 ml in Ploiesti Cartier Albert ,

Zona este recomandata pentru constructii rezidentiale individuale sau de tip duplex, cu regim de inaltime de P+2 etaje.

Pretul de vanzare este de 125 euro/mp.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta localizare subiect si comparabile

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 384	132632	132632 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.09.2022	132632	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114867/07.09.2022	-
2	Decembrie 2010	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500, Anexa la CU	Ing. Dumitru Lidia Mihaela	Ref: Decembrie 2010	-
3	01.10.2003	n/a	Hotararea Consiliului Local	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 255/01.10.2003	-
4	10.11.2022	132632	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1114/10.11.2022	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 6: Fotografii









Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

ANCPI

Nr. cerere	114867
Ziua	07
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118853950

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 132632 Ploieşti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploieşti, Str Gageni, Nr. 98 A, Jud. Prahova, T 65, lot 384

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	132632	375	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
72194 / 27/11/2012		
Act Notarial nr. 3134, din 26/11/2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN (act aditional aut.sub nr. 3159/28.11.2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN, act administrativ nr. 763/12.12.2012 emis de SC TRIUMF CONSTRUCT SA);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 132632 a imobilului cu numarul cadastral 132632/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 11326 (identificator electronic 126599) inscris in cartea funciara 9622(e:9622) (identificator electronic 126599);	A1
Hotarare nr. 255/2003 emis de Consiliul local Ploiesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 5855 din 08/03/2006;	
Cerere nr. 74996, din 29/12/2010 emis de OCPI PRAHOVA;		
B3	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca imobilul este situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98A, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 74996 din 29/12/2010;	
Adresa nr. 300036, din 06/01/2011 emis de Primaria Ploiesti (declaratie autentica nr.49/13.01.2011 emis de NP MINEA O.:);		
B4	se noteaza faptul ca terenul are categoria de folosinta arabil , conform adresei nr.300036/06.01.2011 emisa de Primaria Ploiesti, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 1609 din 14/01/2011;	
Cerere nr. 3239, din 24/01/2011 emis de OCPI Prahova;		
B5	se indreapta din oficiu eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 1609/2011 si in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata de teren ce are categoria de folosinta arabil este de 87402,39 mp. dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 3239 din 24/01/2011;	
Act Administrativ nr. 1051, din 17/03/2011 emis de DIRECTIA PT.AGRICULTURA PRAHOVA;		
B6	se noteaza decizia nr.1051/17.03.2011 emisa de Directia pt. Agricultura Prahova,prin care terenul in suprafata de 87402,39 mp are categoria de folosinta curti constructii	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 16716 din 29/03/2011;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
72194 / 27/11/2012	
Act nr. 1112, din 23/01/2006 emis de Consiliul Local Ploiesti (act aditional nr.11940/28.06.2007 emis de	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr.006236/25.03.2009 emis de Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr. 008288/07.05.2010 emis de Consiliul Local PLoiesti;);		
C1	se noteaza contractul de asociere nr. 01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC TRIUMF CONSTRUCT SRL	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 47932 din 23/08/2010;	

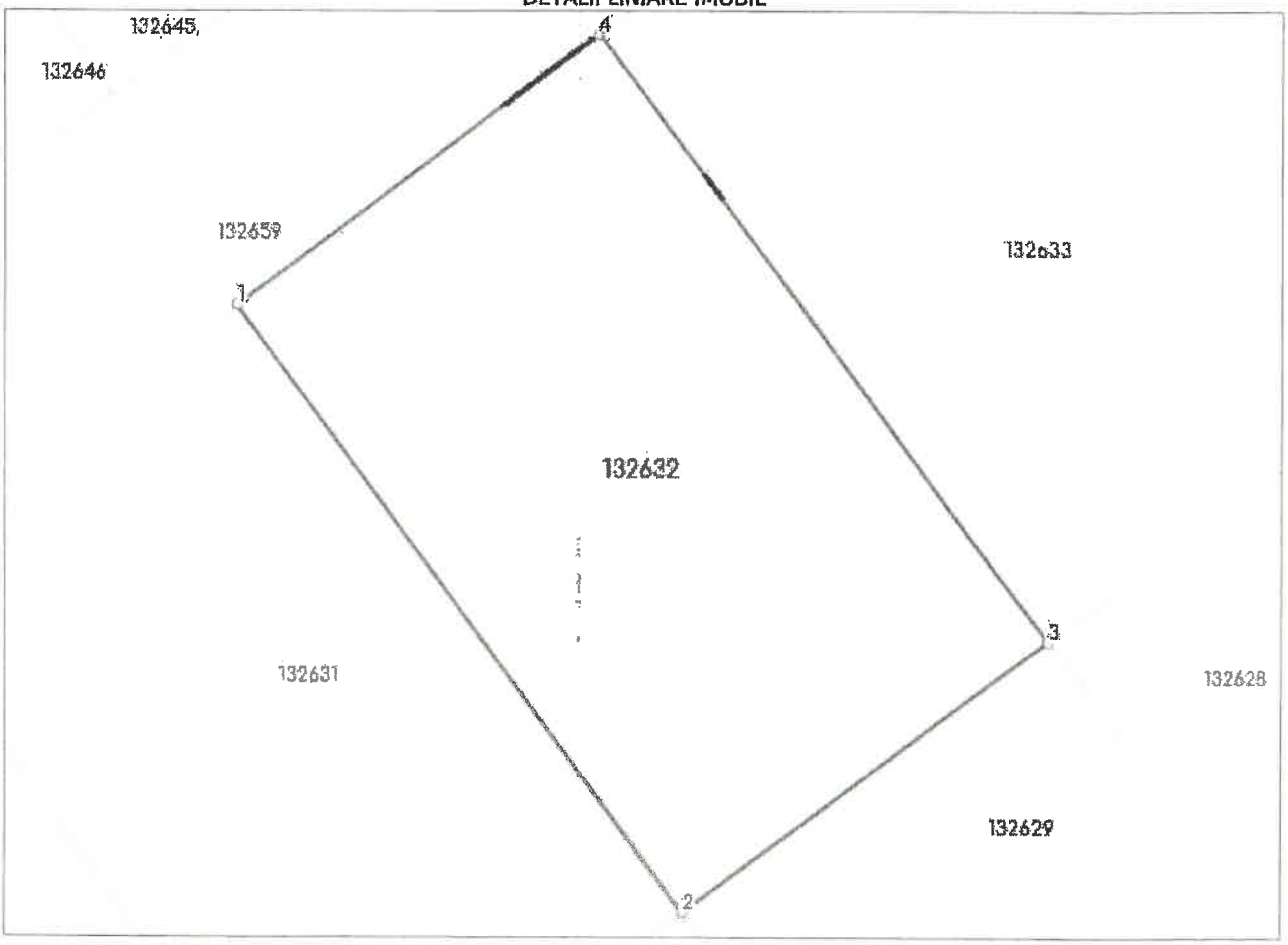
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
132632	375	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
384	curti constructii	DA	375	-	-	-	LOT 384

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	25.0
2	3	15.0
3	4	25.0
4	1	15.0

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

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

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/09/2022, 12:37

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 308491 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1114 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN-STRADA GAGENI NR. 98A, JUDETUL PRAHOVA, T 65, LOT 384

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail PLOIESTI.RO,
inregistrata la nr. 308491 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65, LOT 384, nr. cad. 132632;
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132632 (teren cu suprafata de 375 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform HCL nr. 255/01.10.2003, Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114867 / 07.09.2022.

Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L..

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare,

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz=izolat, C=cuplat; P+1+M; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;

Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din

cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NUMARUL CADASTRAL 132632

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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 LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMANIA MUNICIPIUL PLOIEȘTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ
4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU
4.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Scutire de taxe in conformitate cu Art. 476 din Codul Fiscal.

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

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

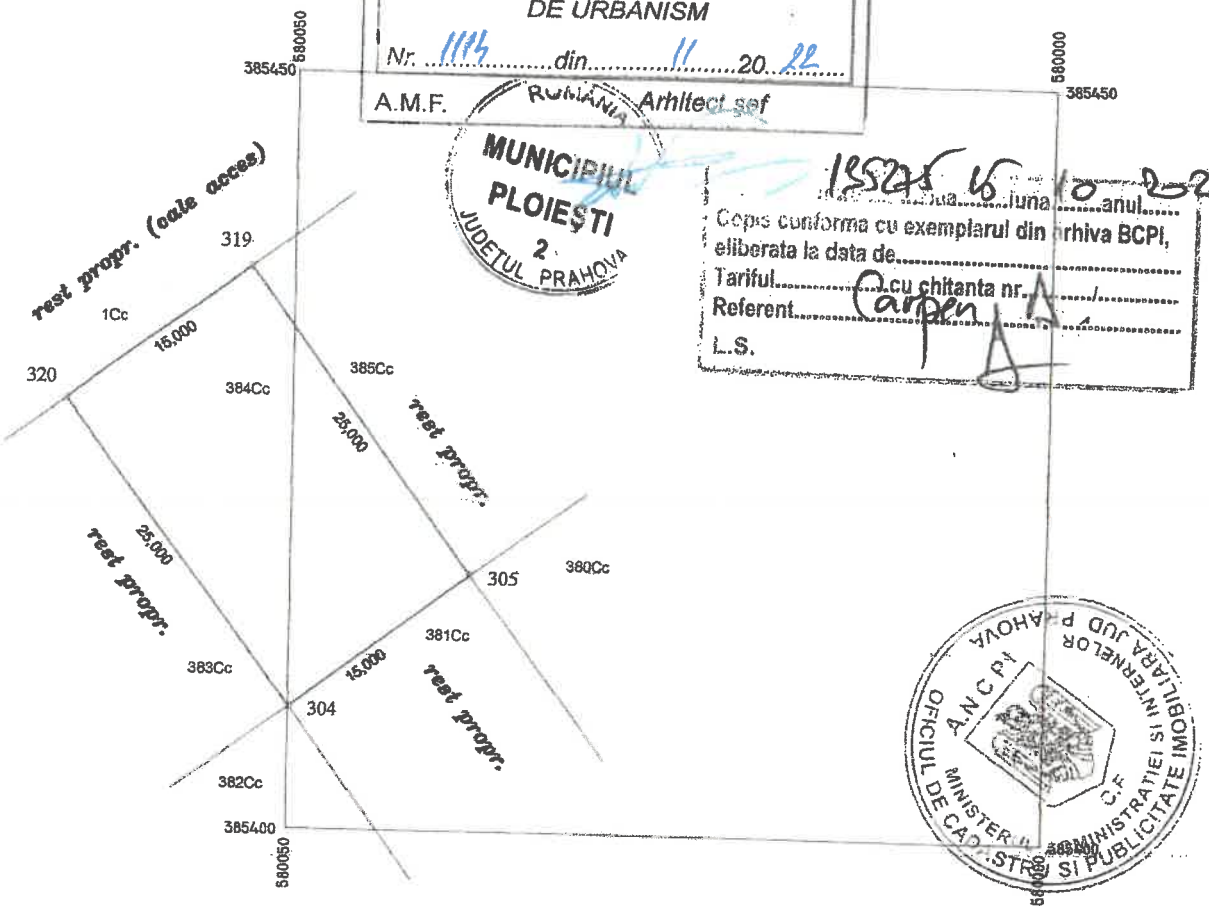
Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132632	375	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti

JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1114 din 11 2022
A.M.F. Arhitect șef

ROMÂNIA MUNICIPIUL PLOIEȘTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA

185275 15 10 2022
Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI, eliberata la data de.....
Tariful.....cu chitanta nr.....
Referent.....
L.S.



anexa nr. 11
la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
384	Cc	375		
	TOTAL	375		

23877 17 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
320	579835,117	385428,202
319	579847,163	385437,141
306	579862,062	385417,066
[illegible]	[illegible]	385408,127
[illegible]	[illegible]	385428,202

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 0005 Dumitru Lidia Mihaela CATEGORIA D

Data [illegible]

[illegible] din masuratori si [illegible] baza de date

Oficiul de [illegible] Prahova
[illegible] CLAUDIA

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1114 din 20.12
A.M.F.
MUNICIPIUL PLOIESTI

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGEni, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SCI /2000

LEGENDA

LIMITE

Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti

Limita parcelei ce face obiectul PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(L)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

Subzona servicii comerciale (Isc)

Subzona institutii si servicii publice (Isp)

Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-i)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUDs

Zona spatiilor verzi (V)

Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)

Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)

Subzona spatii verzi de protectie a cursurilor de apa (Vca)/institutii publice(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

Subzona terminal auto si pe cale(Tp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje

Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

Zona obiective transporturi

Zona locuinte neasociate

Zona institutii medicale

Zona terenuri aflate temporar sub apele raului Prahova

REGLEMENTARI URBANISTICE

Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni 25m (rezerva teren pentru interventiile strazii Gageni conform studiu de circulatie existent)

Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (o fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)

Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (o fost stabilit prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)

Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Parcului Dunarea) (pe o fasie de 7m de la axul albiei de apa)

Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie

Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Referitor la zona de siguranta aferenta [illegible] cu conditia integrarii [illegible] a Ordonantei nr. 195/2002 care se stabileste ulterior, cu ocazia [illegible] a subzonei functionale si a functiunilor care intra in [illegible] a [illegible] de catre Politia Administratiei Publice Locale si de Autoritatea Aeronautica Romana (pe [illegible] de catre [illegible] care se respecta legislatia specifica in vigoare)

L ..... zona subzona locuit unifamilial

IL C ..... Regim maxim de inaltime

POT ..... 50% ..... CUT

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT					
VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	DEPUNITA	REFERAT, EXPERTIZA NR. / DATA	
S.C. CENTRU DE COORDONARE URBANA PLOIESTI S.R.L.			ARHITECT	MUNICIPIUL PLOIESTI	PROIECT NR. 05 / 2012
ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	SCARA	TITLU PROIECT	FAZA
SEF PROIECT	arh. Vladimir Cazan		1:2 000		PUZ
PROIECTAT	arh. Vladimir Cazan		DATA	TITLU PLANSA	PLANSA NR.
DESENAT	arh. Vladimir Cazan		1-2014	ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE	3

NOTA

- PLAN ANEXA pentru modificare si completare documentatie MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGEni, NR.98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL - aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti adoptata in ședinta din data de 28.01.2014 (Consiliul Local al Municipiului Ploiesti a fost sesizat de catre PMC prin Adresa nr. [illegible]);
- Suprafetele, [illegible] sunt [illegible] pe baza [illegible] de [illegible] pe care va putea si trebuie sa [illegible] [illegible]

HOTARAREA Nr. 255

privind trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte 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 Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune spre aprobare trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte si dotari aferente;

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;

avand in vedere Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova;

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

HOTARASTE:

Art. 1 Aproba trecerea terenului in suprafata de 121.000 mp situat in Ploiesti, pe str. Gageni, intre Spitalul Judetean si S.C. *Vinalcool* S.A. din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul este identificat in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, si are destinatia *constructii locuinte cu credit ipotecar*.

Art. 2 Stabileste ca Directia Generala de Dezvoltare Urbana sa intocmeasca caietul de sarcini cu modalitatea de atribuire a terenului potrivit destinatiei stabilite la articolul 1.

Art. 3 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. 4 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 01.10.2003

Presedinte de sedinta,
Gheorghe Moraru

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa nr. 1.23 la HCL nr._____/_____

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 132633, înscris în Cartea Funciară Nr. 132633 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132633, înscris în Cartea Funciară Nr. 132633 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 385, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9256 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 45.000 euro echivalent 221.652 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	421/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

Olga Olaru

Semnat digital de Olga Olaru
Data: 2023.05.18 19:57:06 +03'00'

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: **Client:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alti utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132633, înscris în Cartea Funciară Nr. 132633 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 385.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmânat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132633, înscris în Cartea Funciară Nr. 132633 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 385.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 385	132633	132633 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Cuprins

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132633, înscris în Cartea Funciară Nr. 132633 UAT Ploieşti, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 385.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potenţiale tranzacţii. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietăţii imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, s-au facut fotografii. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 385	132633	132633 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparația vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordarii prin piata sunt

relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul si firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale şi sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEŞTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

Utilizatorii (destinatarii) desemnati ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEŞTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, şi nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați şi nu poate fi extinsă față de alti terți.

2.3. Identificarea proprietăţii imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132633, înscris în Cartea Funciară Nr. 132633 UAT Ploieşti, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 385.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, şi respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condiţiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curent.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informaţii specifice proprietăţilor similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2023.

2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii, situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 385.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in apropiere. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta Ploiesti.

2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze şi ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

Principalele ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietăţii s-a realizat în baza actelor puse la dispoziţie de către client şi a faptelor constatate în urma inspecţiei vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinuta cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanţii pentru acurateţe.
- Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele şi materialul ilustrativ sunt puse la dispoziţie de către client şi informaţiile conţinute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informaţii legate de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigaţie referitoare la activităţile trecute şi prezente, atât pe proprietati, cât şi pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor analizate în aceste utilizări sau amplasamente şi deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu se stabileşte un angajament pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcţiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ.

Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un inscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii si elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existand de asemenea si rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referinţă ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor.

De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediţia 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);

- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);

- SEV 102 – Implementare (IVS 102);

- SEV 104 – Tipuri ale valorii;

- SEV 103 – Raportare (IVS 103);

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132633, înscris în Cartea Funciară Nr. 132633 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 385.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 385.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in vecinatate. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, Str. Gageni (DJ102). Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 375 mp, identificata cu nr. cad. 132633, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 132633 UAT Ploieşti, construibila, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vanzare teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este relativ activa.

4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, situat in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza in intervalul 124 – 142 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

Informatiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul cumparatorului. Este o piata a cumparatorului. In prezent piata imobiliara este in stagnare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediţia 2022, astfel:

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- *Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Conform Certificat de Urbanism, parcelarea terenului a fost realizata in cadrul PUZ – Ansamblul rezidential EDEN. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Este permisa legal utilizarea rezidentiala.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.

  Terenul evaluat prezinta forma regulata, acces din strada, utilitatile zonei fiind in vecinatatea proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieţei, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepţia vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferenţa dintre valoarea proiectului şi costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piaţă trebuie să fie cel puţin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor şi valoarea actualizată a costurilor).

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea rezidentiala este maxim productiva.

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piaţă, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalităţi de evaluare şi anume: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Abordarea prin piaţă ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacție / ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții / oferte ale unor proprietăți similare (numite comparabile) și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricții legale, condițiile pieței (data vânzării), condițiile de finanțare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafață teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilitățile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcției și alte elemente în funcție de proprietatea de evaluat.

Metoda comparației directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, în condițiile existenței informațiilor cu privire la tranzacții / oferte recente cu date sigure și care să indice tendințele pieței. Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informațiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum și la datele furnizate de o serie de agenții imobiliare și la informațiile existente în publicațiile de specialitate sau care dețin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparația directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparație. Se determină ajustările prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale prețurilor de tranzacționare în ceea ce privește: dreptul de proprietate transmis, restricțiile legale, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, dimensiuni ale construcției, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje și utilități.

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Datele colectate și analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piață a proprietății, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe.

Metoda comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.

Metoda comparației directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

Grila datelor de piață, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe.

Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparției directe se prezinta in Grila datelor de piata.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri.

Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc" a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietăţii imobiliare specializate, adică a proprietăţii imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piaţă.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietăţii imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietăţii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepţie este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietăţii imobiliare subiect, pentru a furniza aceeaşi utilitate unui participant de pe piaţă, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înţelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la preţurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcţiei evaluate, utilizând aceleaşi materiale şi tehnici, aceleaşi standarde şi normative de execuţie şi înglobând toate deficienţele funcţionale din supradimensionare etc. ale construcţiei subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine

astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piaţă prin metoda comparaţiei directe a rezultat următoarea valoare de piaţă a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 385	132633	132633 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente şi suficiente.

Rezultatele privind valoarea obţinuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanţă cu cea mai bună utilizare a proprietăţii.

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietăţii evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăţilor imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obţinute în aplicarea abordării prin piaţă, prin metoda comparaţiei directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratete a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului privind valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistenţa informaţiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informaţiile obţinute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 385	132633	132633 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

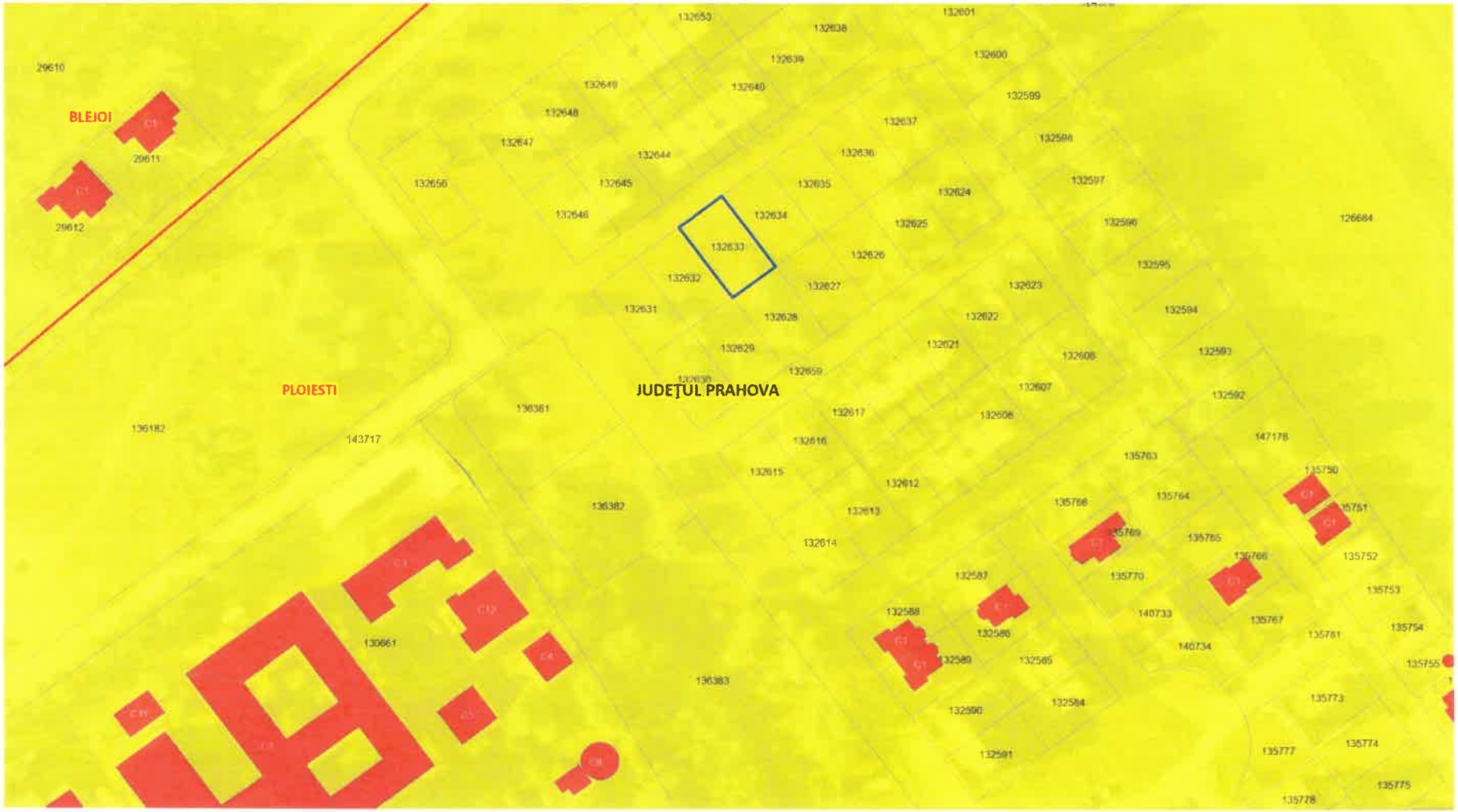
- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietăţii
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren				Constructii			TOTAL			
								Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Ac sol	Au	Adc	Teren	Ac sol	Au	Adc
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 385	132633	132633 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Da, cca 15 ml la strada pamant	Dreptunghiulara	375	n/a	n/a	375	n/a	n/a	n/a	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
							TOTAL	**375**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**



Sursa: Geoportal ANCPI

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, liber de constructii, suprafata 375 mp, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 385, zona periferica nord, in incinta ansamblului rezidential EDEN. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa in vecinatate. Infrastructura rutiera: strada secundara pamant - Str. Roma neasfaltata.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 352 mp, front stradal cca 20 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata - amplasat in rond. Terenul se afla in Mun. Ploiesti, pe Str. Gageni, in incinta ansamblului EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 50.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: X8O803005*	TTeren intravilan, curti-constructii, suprafata 320 mp, front stradal 23 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, dispune de proiect casa. Terenul se afla in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti, Spitalul Judetean de Urgenta, in zona ansamblul EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 42.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: BLITZ 102901TV*	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 875 mp, front stradal 29,73 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma regulata. Terenul se afla pe raza UAT Blejoi, Sat Ploiestiori, Cartier Albert Ploiesti, pe Str. Turcoazului, strada secundara neasfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 109.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: 7143429*
	Suprafata (mp)	375	352	320	875
	Incadrare PUG/PUZ	L - locuinte	L - locuinte	n/a	n/a
	CUT max:	1,1	1,1	n/a	n/a
	POT max:	50%	50%	n/a	n/a
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	120,00 €	142,05 €	131,25 €	124,57 €
	Pret Euro		50.000 €	42.000 €	109.000 €
	Link:		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014	https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html
	Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	Data ofertei		Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Pret de vanzare (Euro / mp)		142 €	131 €	125 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Ajustare in %		-2%	-1%	-4%
	Ajustare in €		-2 €	-1 €	-5 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
1	**Drept de proprietate**	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
2	**Restrictii legale**	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
3	**Conditii de finantare**	De piata	De piata	De piata	De piata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
4	**Conditii de vanzare**	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
5	**Chelt. necesare imediat dupa cumparare**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
6	**Conditii ale pietei**	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
7	**Localizare**	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 385	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud.Prahova, Loc.Ploieștiori, Str. Turcoazului, Cartier Albert
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

E-mail: office@evaluareimob.ro

8	**Drum de acces**	Da | strada pamant	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
9	**Topografie**	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
10	**Zona inundabila**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
11	**Suprafata (mp)**	375,00	352	320	875
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
12	**Forma**	Dreptunghiulara	Forma neregulata	Forma regulata	Dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
13	**Deschidere (ml)**	Da | cca 15 ml strada secundara	Da | deschidere cca 20 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 23 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 29,73 ml la strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
14	**Utilitati**	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
15	**Zonare | Utilizare**	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
16	**Alti factori**	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro/mp)	**120 €**	140 €	130 €	120 €

	Euro	Lei
Valoare de piata unitara (Euro/mp)	**120 €**	**591,07 lei**
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 132633, inscris in CF Nr. 132633 UAT Ploiesti (Euro)	**45.000,00 €**	**221.652,00 lei**

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 3. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: *https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014*

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014

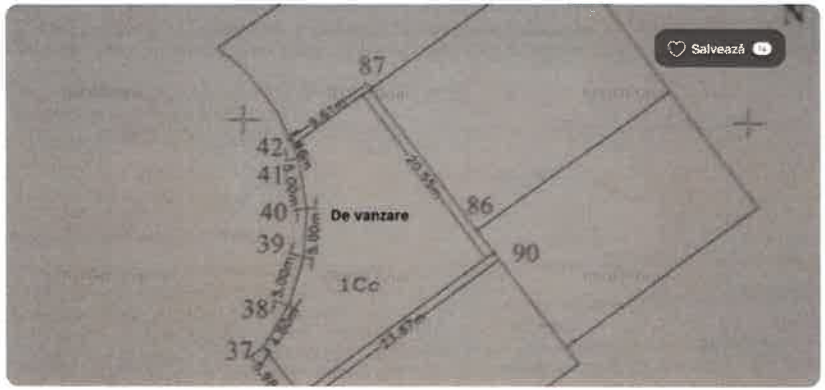
ro

Anunturi imobiliare › Terenuri constructii de vanzare › Terenuri constructii de vanzare in Ploiesti › zona Nord › PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

50.000 €

Ploiesti, zona Nord · Vezi harta



0720 595 545

Robert O
REOER GRUP

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Ascunde anunt Raportează anunt

Vezi harta

Descriere

PLOIESTI zona Rezidentiala Nord, teren intravilan pentru constructie casa in suprafata de 352 mp cu deschidere foarte mare la strada. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si are o amplasare foarte buna in zona liniistita, aproape de strada principala cu mijloc de transport. Toate actele la zi.
Pret vanzare 50000 euro.

Specificații

ID Anunt: X8O803005 Actualizat in 24.04.2025

Suprafata teren:	352 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	2

Comparabila 2 Link: *https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv*

blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv

BLITZ VÂNZĂRI ↓ ÎNCHIRIERI ↓ PROIECTE INVESTIȚIONALE ↓ DESPRE BLITZ ↓ NOUTĂȚI IMOBILIARE ADAUGĂ PROPRIETATE

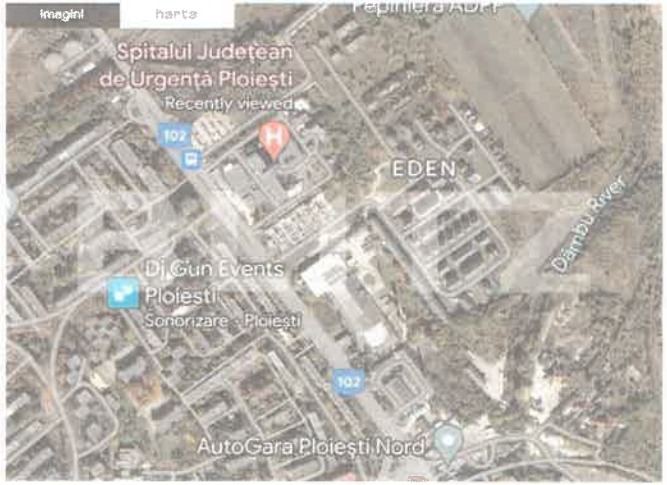
• Terenuri de vânzare • Terenuri de vânzare Nord -Spitalul Judetean

Teren intravilan, 320mp, zona Nord

ID: BLITZ 102901TV
Actualizat: 28.04.2023
Zona: Nord -Spitalul Județean
Preț/mp: 131 €
Rata lunara: 245,48 €
Calculator credit

42.000 €
Preț/mp: 131 €

Imagini harta



Descarcă PDF Salvează Anunță-mă când scade pretul
Distribuie oferta

Raluca Ionescu
Sales Office Manager
+40 344 233 777
office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent

Te interesează oferta? Programează o vizionare!

Nume și prenume *
Telefon *
Email *
Doresc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 102901TV din Ploiești, zona Nord -Spitalul Judetean

Sunt de acord cu privind prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITĂ VIZIONARE

Caracteristici

Suprafață: 320 mp
Front: 15-30 ml mp
Utilități: Apa, Gaz, Curent, Canalizare
Destinație: Casă Duplex
Acte/Avize: Carte funciara, Certificat urbanism
Alte criterii: Teren plat

Descriere Ofertă

Blitz oferă spre achiziționare teren intravilan, în zona de nord, foarte aproape de mijloace de transport în comun. Dispune de toate utilitatile si de proiect construcție casa. Terenul are o suprafata de 320 mp cu o deschidere de 23 ml.

Comparabila 3 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html*

storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html

storia | Для украини | Anunturi | Ansambluri rezidentiale | Companii | Blog | Creditare | Carticica de biroite | Contul meu | Adauga

ZARA SERV | Zara Imobiliare | Arata toate anunturile

← Înapoi la listă | Terenuri de vânzare > Prahova > Blejoi > Blejoi > Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Zara Imobiliare
Agenție
0733 970 427

+40

Alege motivul pentru contact

Introdu mesajul tau

mai mult

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Blejoi, Blejoi, Prahova

109 000 €
125 €/m²

Propune un preț

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata: 3.207 RON /luna
Avans: 80.933 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani
Foloseste calculatorul de credite

KIWI FINANCE
Expert de ajutor in credite

Vrei acces la peste 150 de credite ipotecare intr-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 453985 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 luni

2989.95 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Prezentare generală

Suprafață	875 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren suprafata 875 mp, deschidere de 29,73 m in Ploiesti Cartier Albert

Zona este recomandata, pentru constructii rezidentiale individuale sau de tip duplex, cu regim de inaltime de P+2 etaje.

Pretul de vanzare este de 125 euro/mp.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta localizare subiect si comparabile

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 385	132633	132633 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.09.2022	132633	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114846/07.09.2022	-
2	Decembrie 2010	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500, Anexa la CU	Ing. Dumitru Lidia Mihaela	Ref: Decembrie 2010	-
3	01.10.2003	n/a	Hotararea Consiliului Local	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 255/01.10.2003	-
4	10.11.2022	132633	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1107/10.11.2022	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 6: Fotografii









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

Nr. cerere	114846
Ziua	07
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118853082

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 132633 Ploiești

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str Gageni, Nr. 98 A, Jud. Prahova, T 65, lot 385

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	132633	375	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
72194 / 27/11/2012		
Act Notarial nr. 3134, din 26/11/2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN (act aditional aut.sub nr. 3159/28.11.2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN, act administrativ nr. 763/12.12.2012 emis de SC TRIUMF CONSTRUCT SA);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 132633 a imobilului cu numarul cadastral 132633/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 11326 (identificator electronic 126599) inscris in cartea funciara 9622(e:9622) (identificator electronic 126599);	A1
Hotarare nr. 255/2003 emis de Consiliul local Ploiesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 5855 din 08/03/2006;	
Cerere nr. 74996, din 29/12/2010 emis de OCPI PRAHOVA;		
B3	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca imobilul este situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98A, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 74996 din 29/12/2010;	
Adresa nr. 300036, din 06/01/2011 emis de Primaria Ploiesti (declaratie autentica nr.49/13.01.2011 emis de NP MINEA O.;);		
B4	se noteaza faptul ca terenul are categoria de folosinta arabil , conform adresei nr.300036/06.01.2011 emisa de Primaria Ploiesti, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 1609 din 14/01/2011;	
Cerere nr. 3239, din 24/01/2011 emis de OCPI Prahova;		
B5	se indreapta din oficiu eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 1609/2011 si in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata de teren ce are categoria de folosinta arabil este de 87402,39 mp, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 3239 din 24/01/2011;	
Act Administrativ nr. 1051, din 17/03/2011 emis de DIRECTIA PT.AGRICULTURA PRAHOVA;		
B6	se noteaza decizia nr.1051/17.03.2011 emisa de Directia pt. Agricultura Prahova,prin care terenul in suprafata de 87402,39 mp are categoria de folosinta curti constructii	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 16716 din 29/03/2011;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
72194 / 27/11/2012	
Act nr. 1112, din 23/01/2006 emis de Consiliul Local Ploiesti (act aditional nr.11940/28.06.2007 emis de	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr.006236/25.03.2009 emis de Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr. 008288/07.05.2010 emis de Consiliul Local PLoiesti;);		
C1	se noteaza contractul de asociere nr. 01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC TRIUMF CONSTRUCT SRL	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 47932 din 23/08/2010;	

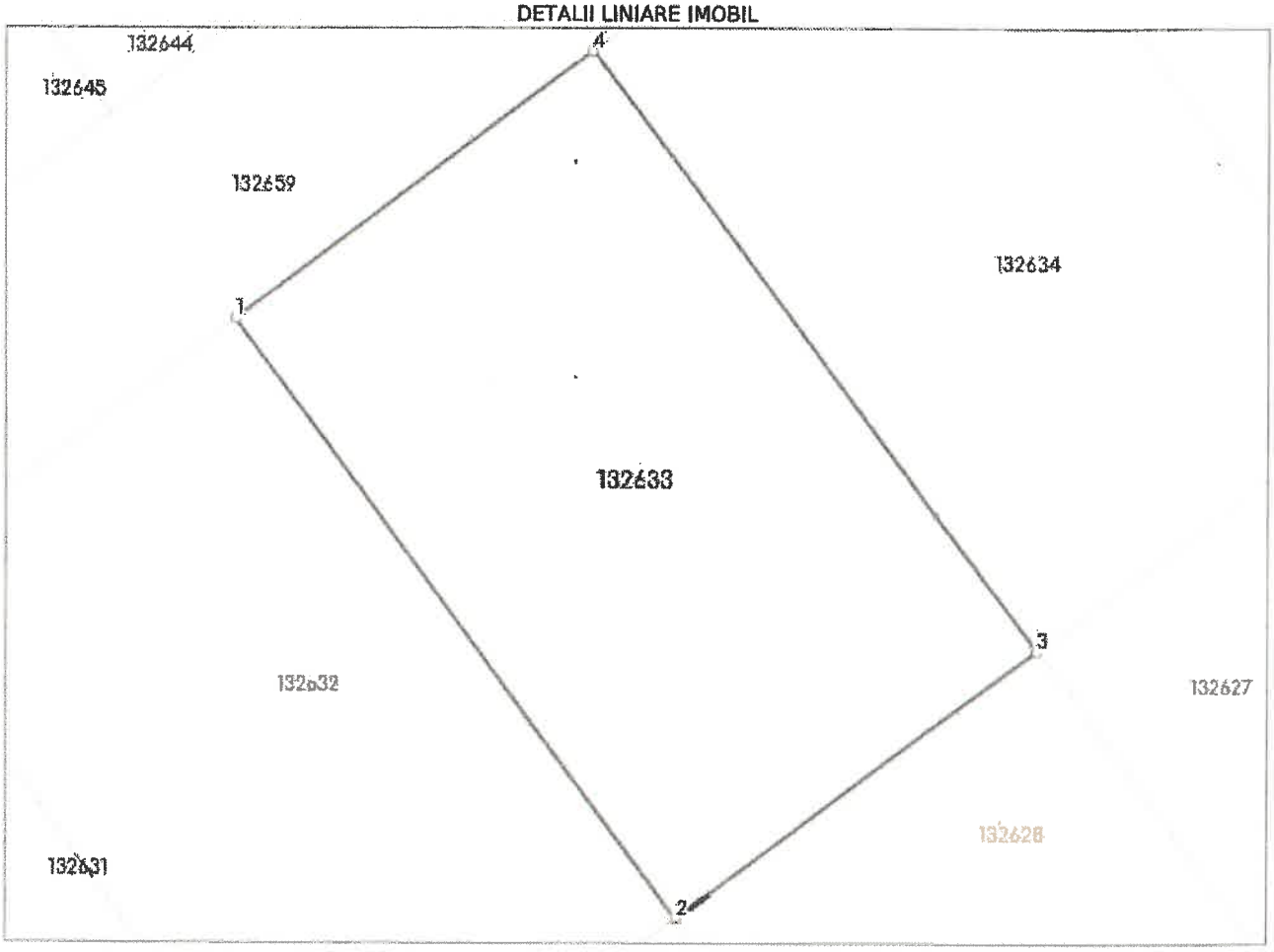
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
132633	375	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
385	curti constructii	DA	375	-	-	-	LOT 385

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	25.0
2	3	15.0
3	4	25.0
4	1	15.0

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

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

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/09/2022, 12:29

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 308492 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1107 **Din:** 10 -11- 2022

In scopul:
SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN - STRADA GAGENI NR. 98A, T 65, LOT 385

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308492 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65, LOT 385, NR. CADASTRAL 132633,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. nr. 27 / 30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132633 (teren cu suprafata de 375 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform HCL nr. 255/01.10.2003, Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114846 / 07.09.2022.

Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L..

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.

Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.

Intocmit: CIRMACIU MARIANA NICOLETA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz=izolat, C=cuplat; P+1+M; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa –

ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;

Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general

acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.
Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NUMARUL CADASTRAL 132633

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

Intocmit: CIRMACIU MARIANA NICOLETA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: CIRMACIU MARIANA NICOLETA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMÂNIA PRIMĂRIA MUNICIPIUL PLOIEȘTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ

4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

4.11.2022

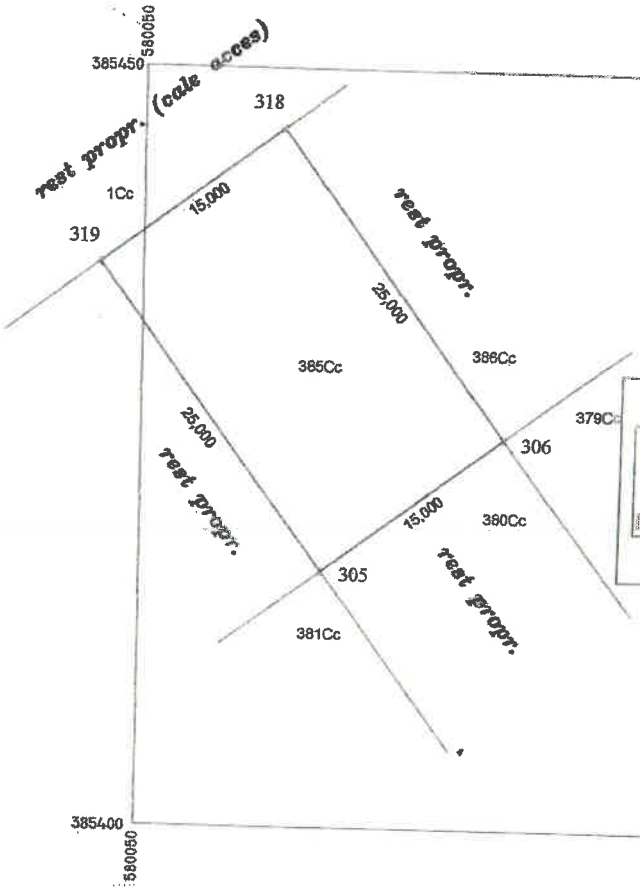
Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Art. 476 din Codul Fiscal

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

Intocmit: CIRMACIU MARIANA NICOLETA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132633	375	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI, eliberata la data de 13 luna 10 anul 2022
Tariful ..... cu chitanta nr. .....
Referent .....
L.S.

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1107 din 1 2022
Arhitect sef

MUNICIPIUL PLOIESTI 2 JUDETUL PRAHOVA

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA JUD PRAHOVA
A.N.C.P.I. C.F.
MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR

anexa nr. 11
la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
385	Cc	375		
	TOTAL	375		

23877 / 17 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
319	579847,163	385437,141
318	579859,208	385446,081
306	579874,107	385426,006
305	579862,062	385417,066
319	579847,163	385437,141

Suprafata totala masurata = 375 mp

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-F Nr 0095
Dumitru Lidia Mihaela
CATEGORIA D

Data .....

Confirma suprafata din masuratori si existenta imobilului in baza de date

Oficiul de cadastru si publicitate imobiliara Prahova
... CLAUDIA
INGINER GR. III

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- Subzona servicii comerciale (Isc)
- Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- **Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)**

Zona spatiilor verzi (V)

- **Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)**
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
- Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vce)/institutii medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal auto si parcaje(Ttp)

Zona pentru căi de comunicatie si constructii

- Subzona căi de comunicatie
- Subzona parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- Zona industrie neconcurentiala
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri afectate temporar sub ape - albia minora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragerea minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (pentru toate cele patru retele stradale Gageni pentru noile de circulatie duble)
- Retragerea minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament: 5 m/ strada pe ansamblu P+2 doar pentru zonele parcelare reconstruite pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor: P+2 maxim pe ansamblu / P+2 doar pentru zonele parcelare si reconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de constructie (rezerva teren pentru sistematizarea Parcului Dambul 25m de axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul lotului destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea cu spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)
- Heliport cu zona de siguranta aferenta - se va realiza doar cu conditia intocmirii si avizarii unui PUD care sa studieze integrat suprafata a subzonei functionale si vecinatatile acesteia si a carei solutie sa fie avizata si de Autoritatea Aeronautica Romana (se va stabili un culoar de zbor care sa respecte legislatia specifica in vigoare);

Regim de construire: Izolat/ Cuplat/ Continuu — Li ... Zona/subzona functionala; IzC ... Regim maxim de inaltime; POT - 50% I - 1 - CUT

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

BILANT TERITORIAL (pentru suprafata de teren studiata in PUZ)

	EXISTENT mp	%	PROPUS mp	%
Zona ocupata cu locuinte aflate in diverse faze de executie	55 173	19,43%		
Zona amenajata ca pe'nitere	109 787	38,68%		
Zona libera neamenajata	137 140	48,32%		
Zona de locuinte individuale (L)			66 200	[illegible]
subzona locuintelor individuale (Li)			48 200	23 [illegible]
Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)			57 700	[illegible]
subzona servicii comerciale (Isc)			4 756	7,44
subzona institutii si servicii publice (Isp)			9 129	9,21
subzona institutii si servicii publice de interes municipal(Ispm)			27 320	72,15
Zona spatiilor verzi (V)			110 170	38,81
subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)			99 620	35 [illegible]
subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vce)			9 400	[illegible]
[illegible]			150	[illegible]
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4 [illegible]
subzona terminal auto si parcare(Ttp)			12 000	4 [illegible]
Circulatii (inclusiv zone verzi de aliniament)			43 630	15,4 [illegible]
Total	[illegible]	100%	283 400	100%

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1107 din 11 2022

amplasament

NOTA
- PLAN ANEXA pentru modificare si completare documentatie MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL, [illegible]
Completari in conformitate cu hotararea consiliului local al Municipiului Ploiesti adoptata si pentru aprobare de 21.01.2014 si consultarile in procesul verbal de audiere PUZ din 24.01.2014
- Solutia tehnica si de circulatie a terminalului multimodal va fi cea care se va supune la realizarea Heliportului

HOTARAREA Nr. 255

privind trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte 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 Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune spre aprobare trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte si dotari aferente;

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;

avand in vedere Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova;

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

HOTARASTE:

Art. 1 Aproba trecerea terenului in suprafata de 121.000 mp situat in Ploiesti, pe str. Gageni, intre Spitalul Judetean si S.C. *Vinalcool* S.A. din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul este identificat in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, si are destinatia *constructii locuinte cu credit ipotecar*.

Art. 2 Stabileste ca Directia Generala de Dezvoltare Urbana sa intocmeasca caietul de sarcini cu modalitatea de atribuire a terenului potrivit destinatiei stabilite la articolul 1.

Art. 3 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. 4 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 01.10.2003

Presedinte de sedinta,
Gheorghe Moraru

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa nr. 1.24 la HCL nr...../.....

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 132634, înscris în Cartea Funciară Nr. 132634 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132634, înscris în Cartea Funciară Nr. 132634 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 386, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9256 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 45.000 euro echivalent 221.652 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	422/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

Olga Olaru

Semnat digital de Olga Olaru
Data: 2023.05.18 20:09:29 +03'00'

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: **Client:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alti utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132634, înscris în Cartea Funciară Nr. 132634 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 386.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmânat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132634, înscris în Cartea Funciară Nr. 132634 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 386.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Natională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 386	132634	132634 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Cuprins

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132634, înscris în Cartea Funciară Nr. 132634 UAT Ploieşti, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 386.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potenţiale tranzacţii. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietăţii imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, s-au facut fotografii. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 386	132634	132634 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordarii prin piata sunt

relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul si firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale şi sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEŞTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

Utilizatorii (destinatarii) desemnati ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEŞTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alti terți.

2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132634, înscris în Cartea Funciară Nr. 132634 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 386.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, și respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condițiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curent.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informații specifice proprietăților similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2023.

2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii, situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 386.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in apropiere. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta Ploiesti.

2.10. Natura şi amploarea activităţilor evaluatorului şi oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

2.11. Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze şi ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

Principalele ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietăţii s-a realizat în baza actelor puse la dispoziţie de către client şi a faptelor constatate în urma inspecţiei vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinuta cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanţii pentru acurateţe.
- Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele şi materialul ilustrativ sunt puse la dispoziţie de către client şi informaţiile conţinute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informaţii legate de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigaţie referitoare la activităţile trecute şi prezente, atât pe proprietati, cât şi pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor analizate în aceste utilizări sau amplasamente şi deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu se stabileşte un angajament pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcţiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ.

Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un inscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii si elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existand de asemenea si rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referinţă ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor.

De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediţia 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;

- SEV 103 – Raportare (IVS 103);

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132634, înscris în Cartea Funciară Nr. 132634 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 386.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 386.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in vecinatate. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, Str. Gageni (DJ102). Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 375 mp, identificata cu nr. cad. 132634, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 132634 UAT Ploieşti, construibila, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vanzare teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este relativ activa.

4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, situat in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza in intervalul 124 – 142 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

Informatiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul cumparatorului. Este o piata a cumparatorului. In prezent piata imobiliara este in stagnare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediţia 2022, astfel:

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- *Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Conform Certificat de Urbanism, parcelarea terenului a fost realizata in cadrul PUZ – Ansamblul rezidential EDEN. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Este permisa legal utilizarea rezidentiala.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.

  Terenul evaluat prezinta forma regulata, acces din strada, utilitatile zonei fiind in vecinatatea proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieţei, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepţia vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferenţa dintre valoarea proiectului şi costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piaţă trebuie să fie cel puţin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor şi valoarea actualizată a costurilor).

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea rezidentiala este maxim productiva.

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piaţă, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalităţi de evaluare şi anume: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Abordarea prin piaţă ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţie / ofertele unor proprietăţi competitive şi comparabile. Această abordare utilizează analiza pieţei în vederea identificării de tranzacţii / oferte ale unor proprietăţi similare (numite comparabile) şi comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile şi informaţiile referitoare la tranzacţiile şi ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate şi ajustate în funcţie de asemănări şi deosebiri.

Elementele de comparaţie sunt: drepturile de proprietate, restricţii legale, condiţiile pieţei (data vânzării), condiţiile de finanţare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafaţă teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilităţile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcţiei şi alte elemente în funcţie de proprietatea de evaluat.

Metoda comparaţiei directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, în condiţiile existenţei informaţiilor cu privire la tranzacţii / oferte recente cu date sigure şi care să indice tendinţele pieţei. Pentru estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum şi la datele furnizate de o serie de agenţii imobiliare şi la informaţiile existente în publicaţiile de specialitate sau care deţin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparaţia directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparaţie. Se determină ajustările preţurilor de vânzare ale proprietăţilor comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale preţurilor de tranzacţionare în ceea ce priveşte: dreptul de proprietate transmis, restricţiile legale, condiţii de finanţare, condiţii de piaţă, localizare, dimensiuni ale construcţiei, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje şi utilităţi.

Ajustările procentuale care se aplică preţurilor unor tranzacţii comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietăţii comparabile, având în vedere elementele de comparaţie.

Datele colectate şi analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piaţă care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparaţie, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietăţile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piață a proprietății, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe.

Metoda comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparaţie directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacţionate recent pe piaţă şi pentru care există informaţii disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deşi vânzările sunt cele mai importante, analiza cotaţiilor şi ofertelor de preţ pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuţie la o mai bună înţelegere a pieţei.

Metoda comparației directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacţiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

Grila datelor de piață, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe.

Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparţiei directe se prezinta in Grila datelor de piata.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri.

Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc" a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietăţii imobiliare specializate, adică a proprietăţii imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piaţă.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietăţii imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietăţii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepţie este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietăţii imobiliare subiect, pentru a furniza aceeaşi utilitate unui participant de pe piaţă, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înţelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la preţurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcţiei evaluate, utilizând aceleaşi materiale şi tehnici, aceleaşi standarde şi normative de execuţie şi înglobând toate deficienţele funcţionale din supradimensionare etc. ale construcţiei subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine

astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piaţă prin metoda comparaţiei directe a rezultat următoarea valoare de piaţă a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 386	132634	132634 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente şi suficiente.

Rezultatele privind valoarea obţinuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanţă cu cea mai bună utilizare a proprietăţii.

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietăţii evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăţilor imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obţinute în aplicarea abordării prin piaţă, prin metoda comparaţiei directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acurateţe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului privind valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistenţa informaţiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informaţiile obţinute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 386	132634	132634 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietăţii
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren				Constructii			TOTAL			
								Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Ac sol	Au	Adc	Teren	Ac sol	Au	Adc
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 386	132634	132634 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Da, cca 15 ml la strada pamant	Dreptunghiulara	375	n/a	n/a	375	n/a	n/a	n/a	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
							TOTAL	**375**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**

Sursa: Geoportal ANCPI

E-mail: office@evaluareimob.ro

nexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, liber de constructii, suprafata 375 mp, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 386, zona periferica nord, in incinta ansamblului rezidential EDEN. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa in vecinatate. Infrastructura rutiera: strada secundara pamant - Str. Roma neasfaltata.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 352 mp, front stradal cca 20 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata - amplasat in rond. Terenul se afla in Mun. Ploiesti, pe Str. Gageni, in incinta ansamblului EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 50.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: X8O803005*	TTeren intravilan, curti-constructii, suprafata 320 mp, front stradal 23 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, dispune de proiect casa. Terenul se afla in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti, Spitalul Judetean de Urgenta, in zona ansamblul EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 42.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: BLITZ 102901TV*	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 875 mp, front stradal 29,73 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma regulata. Terenul se afla pe raza UAT Blejoi, Sat Ploiestiori, Cartier Albert Ploiesti, pe Str. Turcoazului, strada secundara neasfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 109.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: 7143429*
	Suprafata (mp)	375	352	320	875
	Incadrare PUG/PUZ	L - locuinte	L - locuinte	n/a	n/a
	CUT max:	1,1	1,1	n/a	n/a
	POT max:	50%	50%	n/a	n/a
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	120,00 €	142,05 €	131,25 €	124,57 €
	Pret Euro		50.000 €	42.000 €	109.000 €
	Link:		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014	https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-lDtYkB.html
	Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	Data ofertei		Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Pret de vanzare (Euro / mp)		142 €	131 €	125 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Ajustare in %		-2%	-1%	-4%
	Ajustare in €		-2 €	-1 €	-5 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
1	**Drept de proprietate**	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
2	**Restrictii legale**	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
3	**Conditii de finantare**	De piata	De piata	De piata	De piata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
4	**Conditii de vanzare**	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
5	**Chelt. necesare imediat dupa cumparare**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
6	**Conditii ale pietei**	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
7	**Localizare**	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 386	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud.Prahova, Loc.Ploieștiori, Str. Turcoazului, Cartier Albert
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

E-mail: office@evaluareimob.ro

8	**Drum de acces**	Da | strada pamant	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
9	**Topografie**	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
10	**Zona inundabila**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
11	**Suprafata (mp)**	375,00	352	320	875
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
12	**Forma**	Dreptunghiulara	Forma neregulata	Forma regulata	Dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
13	**Deschidere (ml)**	Da | cca 15 ml strada secundara	Da | deschidere cca 20 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 23 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 29,73 ml la strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
14	**Utilitati**	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
15	**Zonare | Utilizare**	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
16	**Alti factori**	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro/mp)	**120 €**	140 €	130 €	120 €

	Euro	Lei
Valoare de piata unitara (Euro/mp)	**120 €**	**591,07 lei**
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 132634, inscris in CF Nr. 132634 UAT Ploiesti (Euro)	**45.000,00 €**	**221.652,00 lei**

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 3. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: *https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014*

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014

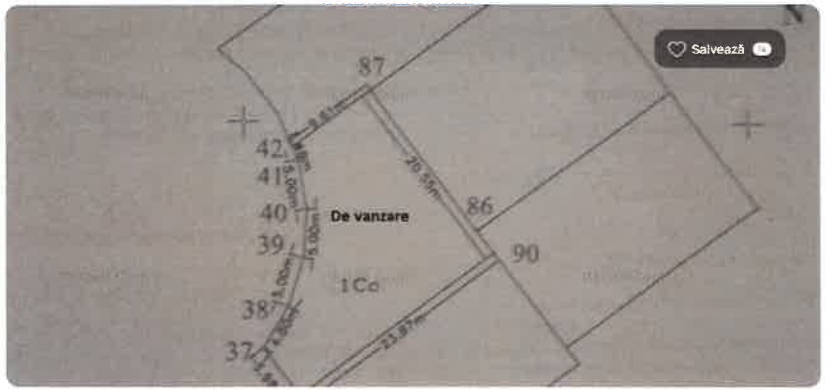
ro

Anunturi imobiliare › Terenuri constructii de vanzare › Terenuri constructii de vanzare in Ploiesti › zona Nord › PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

50.000 €

Ploiesti, zona Nord - Vezi harta



0720 595 545

Robert O
REOER GRUP

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Ascunde anunt Raportează anunt

Vezi harta

Descriere

PLOIESTI zona Rezidentiala Nord, teren intravilan pentru constructie casa in suprafata de 352 mp cu deschidere fronte mare la strada. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si are o amplasare foarte buna intr-o zona linistita, aproape de strada principala cu mijloc de transport. Toate actele la zi.
Pret vanzare 50000 euro.

Specificații

ID Anunț: X8O803005 Actualizat la 24.04.2023

Suprafață teren:	352 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	2

Comparabila 2 Link: *https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv*

blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv

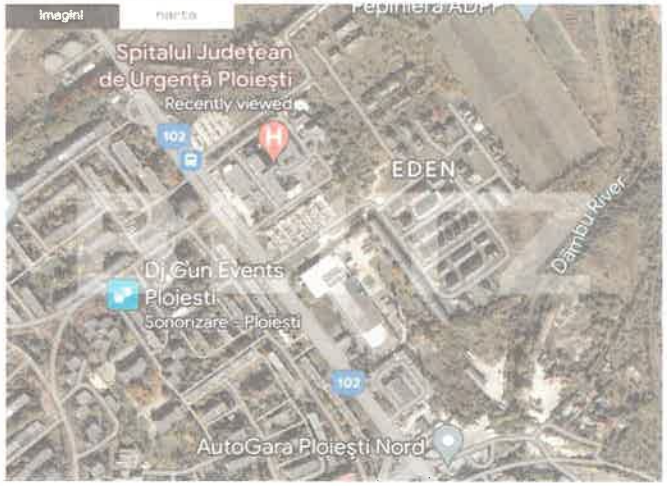
BLITZ VANZARI ↓ INCHIRIERI ↓ PROIECTE INVESTITIONALE ↓ DESPRE BLITZ ↓ NOUTATI IMOBILIARE ADAUGA PROPRIETATE

• Terenuri de vanzare • Terenuri de vanzare Nord -Spitalul Judetean

Teren intravilan, 320mp, zona Nord

ID: BLITZ 102901TV
Actualizat: 26.04.2023
Zona: Nord -Spitalul Judetean
Pret/mp: 131 €
Rata lunara: 245,48 €
Calculator credit

42.000 €
Preț/mp: 131 €
TRIMITE OFERTA DE PRET



Descarca PDF Salveaza Anunta-ma cand scade pretul
Distribuie oferta

Raluca Ionescu
Sales Office Manager
+40 344 203 777
office@blitz.ro

Acest anunt este verificat de catre agent

Te interesează oferta? Programează o vizionare!

Nume si prenume *
Telefon *
Email *
Doresc să fiu contactat în legătura cu oferta BLITZ 102901TV din Ploiesti, zona Nord -Spitalul Judetean

Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITA VIZIONARE

Caracteristici

Suprafata: 320 mp
Front: 15-30 ml mp
Utilitati: Apa, Gaz, Curent, Canalizare
Destinatie: Case Duplex
Acte/Avize: Carte funciara, Certificat urbanism
Alte criterii: Teren plat

Descriere Oferta

Blitz oferă spre achiziționare teren intravilan, în zona de nord, foarte aproape de mijloace de transport în comun. Dispune de toate utilitățile și de proiect construcție casă.
Terenul are o suprafata de 320 mp cu o deschidere de 23 ml.

Comparabila 3 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html*

storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html

storia | Для України | Anunturi | Ansambluri rezidentiale | Companii | Blog | Creditare | Caricica de biniste | Contul meu | Adauga a

ZARA SERV Zara Imobiliare Prinde toate anunturile

← Înapoi la listă | Terenuri de vânzare > Prahova > Blejoi > Blejoi > Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Zara Imobiliare
Agenţie
0733 970 427

+40

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

0 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. "Storia" mai multe

Trimite mesajul

Salvaţi anunţul

Raportează

Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Blejoi, Blejoi, Prahova

109 000 €
125 €/m²
Propune un preț
Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata:	Avans:	Perioada imprumutului:	
3.207 RON /luna	80.933 RON (15%)	30 ani	Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafaţă	875 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanţă	Cere informații	Tip vânzător	agenţie

Descriere

Teren suprafata 875 mp ,dezmembrare de 26,78 m la Ploiesti Cartier Albert .

Zona este recomandata pentru constructii rezidentiale individuale sau de tip duplex, cu regim de inaltime de P+2 etaje.

Pretul de vanzare este de 125 euro/mp.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta localizare subiect si comparabile

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 386	132634	132634 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.09.2022	132634	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114855/07.09.2022	-
2	Decembrie 2010	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500, Anexa la CU	Ing. Dumitru Lidia Mihaela	Ref: Decembrie 2010	-
3	01.10.2003	n/a	Hotararea Consiliului Local	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 255/01.10.2003	-
4	10.11.2022	132634	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1110/10.11.2022	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 6: Fotografii

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

Nr. cerere	114855
Ziua	07
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118853447

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 132634 Ploieşti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Gageni, Nr. 98 A, Jud. Prahova, T 65, lot 386

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	132634	375	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
72194 / 27/11/2012		
Act Notarial nr. 3134, din 26/11/2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN (act aditional aut.sub nr. 3159/28.11.2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN, act administrativ nr. 763/12.12.2012 emis de SC TRIUMF CONSTRUCT SA);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 132634 a imobilului cu numarul cadastral 132634/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 11326 (identificator electronic 126599) inscris in cartea funciara 9622(e:9622) (identificator electronic 126599);	A1
Hotarare nr. 255/2003 emis de Consiliul local Ploiesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 5855 din 08/03/2006;	
Cerere nr. 74996, din 29/12/2010 emis de OCPI PRAHOVA;		
B3	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca imobilul este situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98A, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 74996 din 29/12/2010;	
Adresa nr. 300036, din 06/01/2011 emis de Primaria Ploiesti (declaratie autentica nr.49/13.01.2011 emis de NP MINEA O.;);		
B4	se noteaza faptul ca terenul are categoria de folosinta arabil , conform adresei nr.300036/06.01.2011 emisa de Primaria Ploiesti, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 1609 din 14/01/2011;	
Cerere nr. 3239, din 24/01/2011 emis de OCPI Prahova;		
B5	se indreapta din oficiu eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 1609/2011 si in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata de teren ce are categoria de folosinta arabil este de 87402,39 mp, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 3239 din 24/01/2011;	
Act Administrativ nr. 1051, din 17/03/2011 emis de DIRECTIA PT.AGRICULTURA PRAHOVA;		
B6	se noteaza decizia nr.1051/17.03.2011 emisa de Directia pt. Agricultura Prahova,prin care terenul in suprafata de 87402,39 mp are categoria de folosinta curti constructii	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 16716 din 29/03/2011;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
72194 / 27/11/2012	
Act nr. 1112, din 23/01/2006 emis de Consiliul Local Ploiesti (act aditional nr.11940/28.06.2007 emis de	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr.006236/25.03.2009 emis de Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr. 008288/07.05.2010 emis de Consiliul Local PLoiesti;);		
C1	se noteaza contractul de asociere nr. 01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC TRIUMF CONSTRUCT SRL	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 47932 din 23/08/2010;	

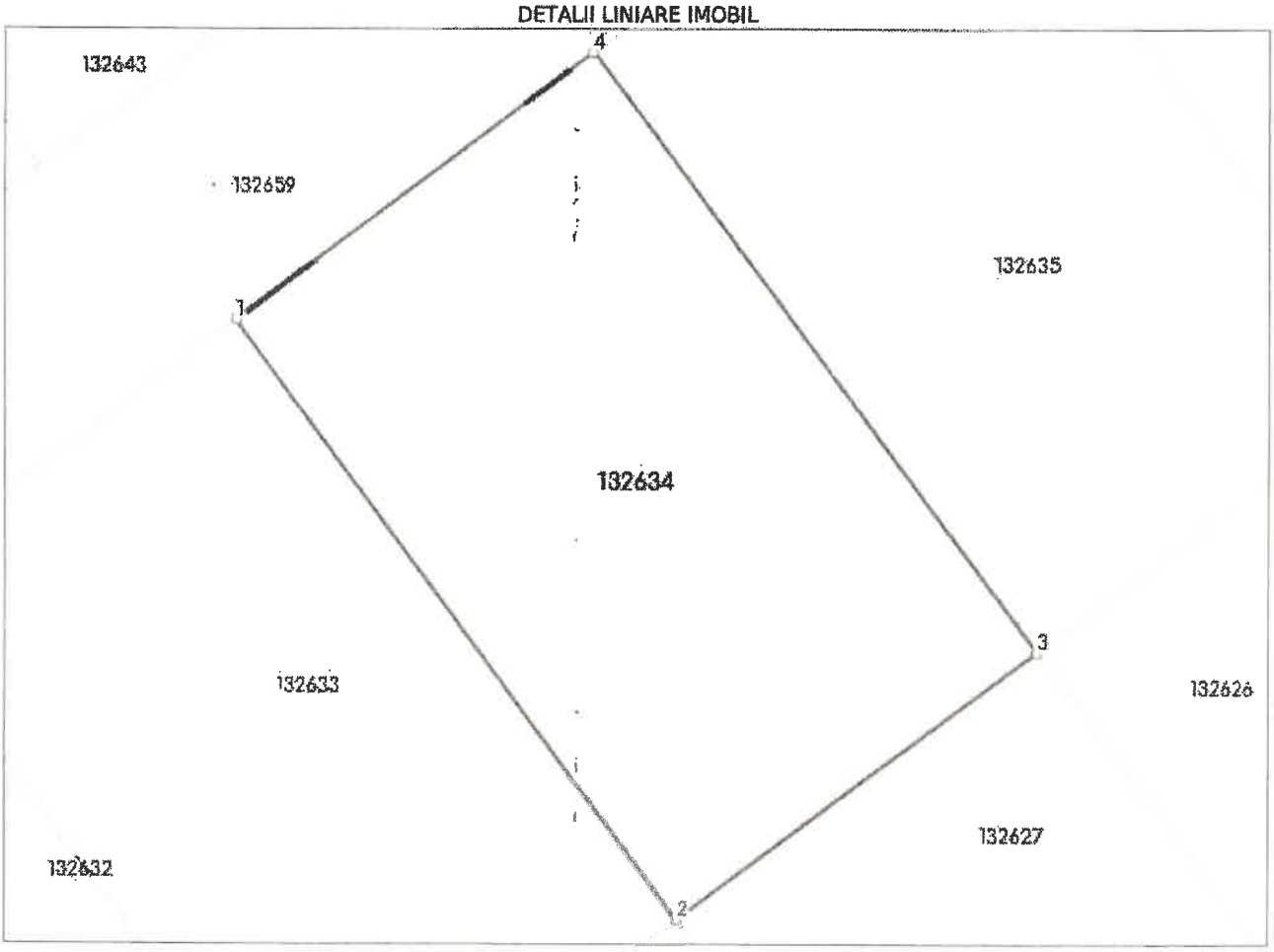
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
132634	375	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
386	curti constructii	DA	375	-	-	-	LOT 386

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	25.0
2	3	15.0
3	4	25.003
4	1	15.0

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/09/2022, 12:33

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308495 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1110 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN - STRADA GAGENI NR. 98 A, T 65, LOT 386

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308495 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65. LOT 386. NR. CADASTRAL 132634;
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. nr. 27 / 30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132634 (teren cu suprafata de 375 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform HCL nr. 255/01.10.2003, Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114855 / 07.09.2022.
Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa

Intocmit: CIRMACIU MARIANA NICOLETA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare,etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).
Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz=izolat, C=cuplat; P+1+M; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa)

ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;

Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;

- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran(recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NUMARUL CADASTRAL 132634

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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 LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMÂNIA MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDEŢUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT ŞEF,
VERONICA RĂDUNĂ

4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

4.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Art. 476 din Codul Fiscal

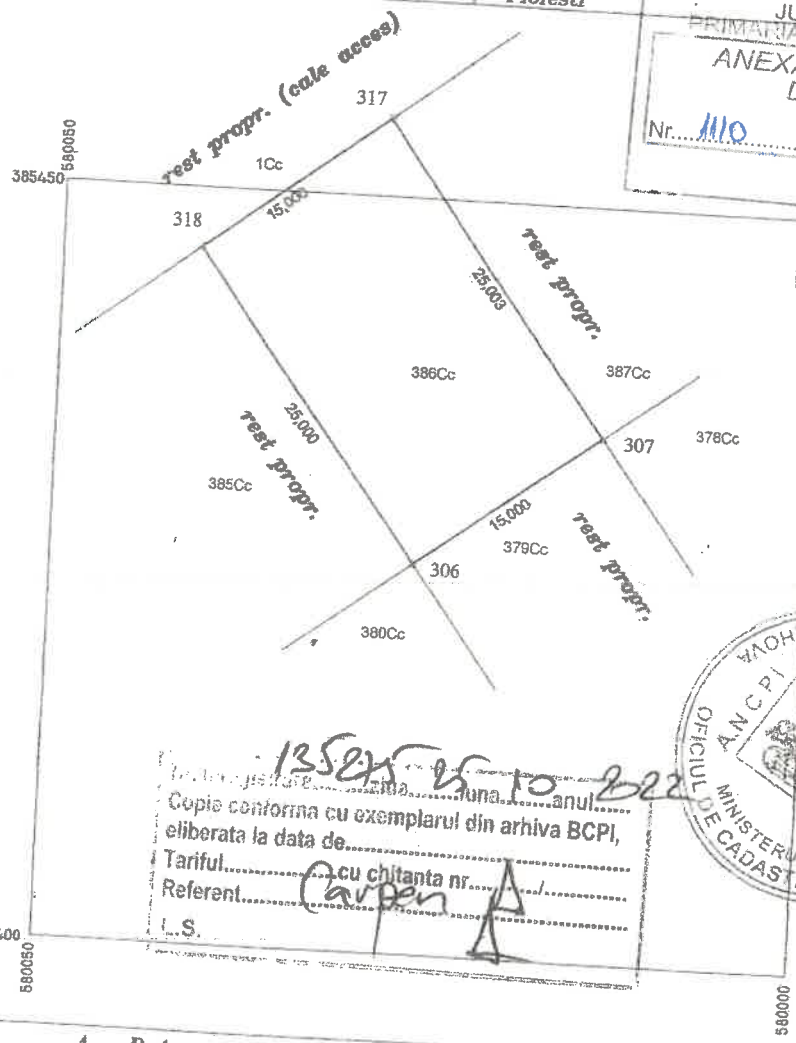
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de _____

Intocmit: CIRMACIU MARIANA NICOLETA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132634	375	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1110 din 11 2022
Arhitect sef



MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA

Inregistrat sub nr. 135275 din data 25.10.2022
Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI, eliberata la data de.....
Tariful.....cu chitanta nr...../.....
Referent.....
L.S.

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA JUD PRAHOVA
A.N.C.P.I.
MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR

anexa nr. 11
la regulament

17 MAI 2011

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
386	Cc	375		
	TOTAL	375		

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
318	579859,208	385446,081
317	579871,253	385455,021
307	579886,154	385434,943
[illegible]	579874,107	385426,006
[illegible]	579859,208	385446,081

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 0095 Dumitru Lidia Mihaela CATEGORIA D

Data [illegible]

[illegible] suprafata din masuratori si [illegible] imobilului in baza de date [illegible] publicitate imobiliara Prahova [illegible]
[illegible] CLAUDIA

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

BILANT TERITORIAL (pentru suprafata de teren studiata in PUZ)

	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
Zona de locuit parcelare de la exterior [illegible]	35 173	12,42%		
[illegible]	109 867	38,84%		
Zona de locuit individuala	137 940	48,73%		
Zona de locuinte individuale (L)			55 200	19,38%
Zona pentru institutii si servicii de interes general(IS)			51 100	18,05%
[illegible]			[illegible]	[illegible]
Zona spatiilor verzi (V)			110 170	38,91%
[illegible]			[illegible]	[illegible]
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4,23%
[illegible]			[illegible]	[illegible]
Cale de comunicatii [illegible]			[illegible]	[illegible]
Total	283 100	100%	283 100	100%

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1110 din 11 2014
Arhitect șef
PRIMARUL MUNICIPIULUI PLOIESTI
JUDEȚUL PRAHOVA

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M / P+2)(LI)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- Subzona servicii comerciale (Isc)
- Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la introducerea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)
- Subzona spatii verzi aferente institutiilor rutiere (Vr)
- Subzona spatii verzi de protectie - cursuri de apa (Vca)/ [illegible] (Vim)

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal auto si parcaje(Ttp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri aflate temporar sub apa - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni 12,25m (valoarea data pe [illegible] Gageni [illegible] de [illegible] corespunzator)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (o fost stabilita prin prezentul UZ doar pentru zonele pe care se [illegible] pentru [illegible] constructiile de la [illegible] retragere [illegible])
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (o fost stabilit prin prezentul PUZ doar pentru zonele pe care se [illegible] constructii, pentru zonele deja construite se va [illegible] regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (valoarea data pentru [illegible] zona Pucioasa Dumbrava) (20m de axul de [illegible] de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de access ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)
- Heliport cu zona de siguranta aferenta - se va realiza doar cu conditia introducerii si avizarii unui PUD care sa studieze intreaga suprafata a subzonei functionale si vecinatatile acesteia si a carei solutie sa fie avizata si de Autoritatea Aeronautica Romana (se va stabili un culoar de zbor care sa respecte legislatia specifica in vigoare)

Regim de construire: [illegible] Li ..... [illegible]
POT ..... [illegible] % ..... CUT

[illegible]

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT / VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	DATA	REFERAT / DISPOZITIA NR. / DATA
[illegible]				

S.C. CENTRUL DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L. [illegible]	BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI		PROIECT NR. 66/2013
ELABORATOR:	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	SCARA: 1:2 000
SEF PROIECT:	urb. Vladimir Cazan		
PROIECTAT:	urb. Vladimir Cazan		DATA: 1-2014
DESENAT:	urb. Vladimir Cazan		

TITLU PROIECT: [illegible] FAZA: PUZ

TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE — PLANSA NR. 3

NOTA

- PLAN ANEXA pentru modificarea si completarea documentatiei MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR.98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL. Avand cod si [illegible] aprobata prin Hotararea Consiliului Local a Municipiului Ploiesti adoptata la [illegible] din 21.01.2014 [illegible] in procesul de aprobare [illegible] PVCM din 24.01.2014
[illegible] terminal [illegible] de [illegible] terminal [illegible] de acesti [illegible] de care va putea fi realizat Hel-port.

HOTARAREA Nr. 255

privind trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte 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 Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune spre aprobare trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte si dotari aferente;

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;

avand in vedere Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova;

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

HOTARASTE:

Art. 1 Aproba trecerea terenului in suprafata de 121.000 mp situat in Ploiesti, pe str. Gageni, intre Spitalul Judetean si S.C. *Vinalcool* S.A. din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul este identificat in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, si are destinatia *constructii locuinte cu credit ipotecar*.

Art. 2 Stabileste ca Directia Generala de Dezvoltare Urbana sa intocmeasca caietul de sarcini cu modalitatea de atribuire a terenului potrivit destinatiei stabilite la articolul 1.

Art. 3 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. 4 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 01.10.2003

Presedinte de sedinta,
Gheorghe Moraru

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa nr. 1.25 la HCL nr...../.....

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 132635, înscris în Cartea Funciară Nr. 132635 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132635, înscris în Cartea Funciară Nr. 132635 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 387, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9256 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 45.000 euro echivalent 221.652 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	423/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

Olga Olaru

Semnat digital de Olga Olaru
Data: 2023.05.18 20:19:47 +03'00'

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: **Client:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alti utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132635, înscris în Cartea Funciară Nr. 132635 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 387.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori şi care este înmânat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132635, înscris în Cartea Funciară Nr. 132635 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 387.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 387	132635	132635 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Cuprins

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132635, înscris în Cartea Funciară Nr. 132635 UAT Ploieşti, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 387.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potenţiale tranzacţii. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietăţii imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, s-au facut fotografii. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 387	132635	132635 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordarii prin piata sunt

relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul si firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale şi sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEŞTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

Utilizatorii (destinatarii) desemnati ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEŞTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alti terți.

2.3. Identificarea proprietăţii imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132635, înscris în Cartea Funciară Nr. 132635 UAT Ploieşti, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 387.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, şi respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condiţiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curent.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informaţii specifice proprietăţilor similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2023.

2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii, situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 387.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in apropiere. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta Ploiesti.

2.10. Natura şi amploarea activităţilor evaluatorului şi oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

2.11. Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze şi ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

Principalele ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietăţii s-a realizat în baza actelor puse la dispoziţie de către client şi a faptelor constatate în urma inspecţiei vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinuta cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanţii pentru acurateţe.
- Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele şi materialul ilustrativ sunt puse la dispoziţie de către client şi informaţiile conţinute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informaţii legate de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigaţie referitoare la activităţile trecute şi prezente, atât pe proprietati, cât şi pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor analizate în aceste utilizări sau amplasamente şi deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu se stabileşte un angajament pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcţiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ.

Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un inscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii si elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existand de asemenea si rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referinţă ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor.

De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediţia 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);

- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);

- SEV 102 – Implementare (IVS 102);

- SEV 104 – Tipuri ale valorii;

- SEV 103 – Raportare (IVS 103);

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132635, înscris în Cartea Funciară Nr. 132635 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 387.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 387.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in vecinatate. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, Str. Gageni (DJ102). Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 375 mp, identificata cu nr. cad. 132635, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 132635 UAT Ploieşti, construibila, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vanzare teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este relativ activa.

4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, situat in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza in intervalul 124 – 142 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

Informatiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul cumparatorului. Este o piata a cumparatorului. In prezent piata imobiliara este in stagnare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediţia 2022, astfel:

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- *Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Conform Certificat de Urbanism, parcelarea terenului a fost realizata in cadrul PUZ – Ansamblul rezidential EDEN. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Este permisa legal utilizarea rezidentiala.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.

  Terenul evaluat prezinta forma regulata, acces din strada, utilitatile zonei fiind in vecinatatea proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieţei, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepţia vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferenţa dintre valoarea proiectului şi costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piaţă trebuie să fie cel puţin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor şi valoarea actualizată a costurilor).

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea rezidentiala este maxim productiva.

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piaţă, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalităţi de evaluare şi anume: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Abordarea prin piaţă ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piaţă este aceea ca valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţie / ofertele unor proprietăţi competitive şi comparabile. Această abordare utilizează analiza pieţei în vederea identificării de tranzacţii / oferte ale unor proprietăţi similare (numite comparabile) şi comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile şi informaţiile referitoare la tranzacţiile şi ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate şi ajustate în funcţie de asemănări şi deosebiri.

Elementele de comparaţie sunt: drepturile de proprietate, restricţii legale, condiţiile pieţei (data vânzării), condiţiile de finanţare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafaţă teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilităţile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcţiei şi alte elemente în funcţie de proprietatea de evaluat.

Metoda comparaţiei directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, în condiţiile existenţei informaţiilor cu privire la tranzacţii / oferte recente cu date sigure şi care să indice tendinţele pieţei. Pentru estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum şi la datele furnizate de o serie de agenţii imobiliare şi la informaţiile existente în publicaţiile de specialitate sau care deţin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparaţia directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparaţie. Se determină ajustările preţurilor de vânzare ale proprietăţilor comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale preţurilor de tranzacţionare în ceea ce priveşte: dreptul de proprietate transmis, restricţiile legale, condiţii de finanţare, condiţii de piaţă, localizare, dimensiuni ale construcţiei, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje şi utilităţi.

Ajustările procentuale care se aplică preţurilor unor tranzacţii comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietăţii comparabile, având în vedere elementele de comparaţie.

Datele colectate şi analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piaţă care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparaţie, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietăţile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piaţă a proprietăţii, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe.

Metoda comparaţiei vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparaţie directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacţionate recent pe piaţă şi pentru care există informaţii disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informaţii recente "se înţeleg acele informaţii referitoare la preţuri de tranzacţionare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării şi care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluţia pieţei specifice". Deşi vânzările sunt cele mai importante, analiza cotaţiilor şi ofertelor de preţ pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuţie la o mai bună înţelegere a pieţei.

Metoda comparaţiei directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietăţii, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieţei imobiliare şi tipul datelor de piaţă. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacţiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

Grila datelor de piaţă, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietăţii subiect şi a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe.

Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparţiei directe se prezinta in Grila datelor de piata.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri.

Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc" a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piață.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine

astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piaţă prin metoda comparaţiei directe a rezultat următoarea valoare de piaţă a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 387	132635	132635 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente şi suficiente.

Rezultatele privind valoarea obţinuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanţă cu cea mai bună utilizare a proprietăţii.

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietăţii evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăţilor imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obţinute în aplicarea abordării prin piaţă, prin metoda comparaţiei directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratete a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului privind valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistenţa informaţiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informaţiile obţinute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 387	132635	132635 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietăţii
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, liber de constructii, suprafata 375 mp, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 387, zona periferica nord, in incinta ansamblului rezidential EDEN. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa in vecinatate. Infrastructura rutiera: strada secundara pamant - Str. Roma neasfaltata.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 352 mp, front stradal cca 20 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata - amplasat in rond. Terenul se afla in Mun. Ploiesti, pe Str. Gageni, in incinta ansamblului EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 50.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: X8O803005*	TTeren intravilan, curti-constructii, suprafata 320 mp, front stradal 23 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, dispune de proiect casa. Terenul se afla in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti, Spitalul Judetean de Urgenta, in zona ansamblul EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 42.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: BLITZ 102901TV*	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 875 mp, front stradal 29,73 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma regulata. Terenul se afla pe raza UAT Blejoi, Sat Ploiestiori, Cartier Albert Ploiesti, pe Str. Turcoazului, strada secundara neasfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 109.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: 7143429*
	Suprafata (mp)	375	352	320	875
	Incadrare PUG/PUZ	L - locuinte	L - locuinte	n/a	n/a
	CUT max:	1,1	1,1	n/a	n/a
	POT max:	50%	50%	n/a	n/a
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	120,00 €	142,05 €	131,25 €	124,57 €
	Pret Euro		50.000 €	42.000 €	109.000 €
	Link:		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014	https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-lDtYk8.html
	Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	Data ofertei		Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Pret de vanzare (Euro / mp)		142 €	131 €	125 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Ajustare in %		-2%	-1%	-4%
	Ajustare in €		-2 €	-1 €	-5 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
1	**Drept de proprietate**	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
2	**Restrictii legale**	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
3	**Conditii de finantare**	De piata	De piata	De piata	De piata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
4	**Conditii de vanzare**	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
5	**Chelt. necesare imediat dupa cumparare**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
6	**Conditii ale pietei**	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
7	**Localizare**	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 387	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud.Prahova, Loc.Ploieștiori, Str. Turcoazului, Cartier Albert
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

E-mail: office@evaluareimob.ro

8	**Drum de acces**	Da | strada pamant	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
9	**Topografie**	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
10	**Zona inundabila**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
11	**Suprafata (mp)**	375,00	352	320	875
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
12	**Forma**	Dreptunghiulara	Forma neregulata	Forma regulata	Dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
13	**Deschidere (ml)**	Da | cca 15 ml strada secundara	Da | deschidere cca 20 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 23 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 29,73 ml la strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
14	**Utilitati**	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
15	**Zonare | Utilizare**	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
16	**Alti factori**	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro/mp)	**120 €**	140 €	130 €	120 €

	Euro	Lei
Valoare de piata unitara (Euro/mp)	**120 €**	**591,07 lei**
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 132635, inscris in CF Nr. 132635 UAT Ploiesti (Euro)	**45.000,00 €**	**221.652,00 lei**

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 3. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: *https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014*

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014

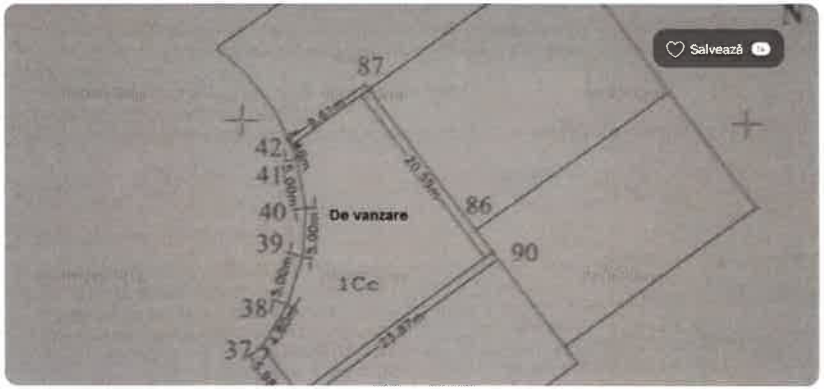
ro

Anunturi imobiliare › Terenuri constructii de vanzare › Terenuri constructii de vanzare in Ploiesti › zona Nord › PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro Inapoi

PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

50.000 €

Ploiesti, zona Nord - Vezi harta



0720 595 545

Robert O
REDER GRUP

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook Email Copiaza

Ascunde anunt Raportează anunt

Vezi harta

Descriere

PLOIESTI zona Rezidentiala Nord, teren intravilan pentru constructie casa in suprafata de 352 mp cu dimensiuni foarte mari la strada. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si are o amplasare foarte buna intr-o zona linistita, aproape de strada principala cu mijloc de transport. Toate actele la zi.
Pret vanzare 50000 euro.

Specificații

ID Anunț: X8O803005 Actualizat la 24.04.2023

Suprafață teren:	352 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	2

Comparabila 2 Link: *https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv*

blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv

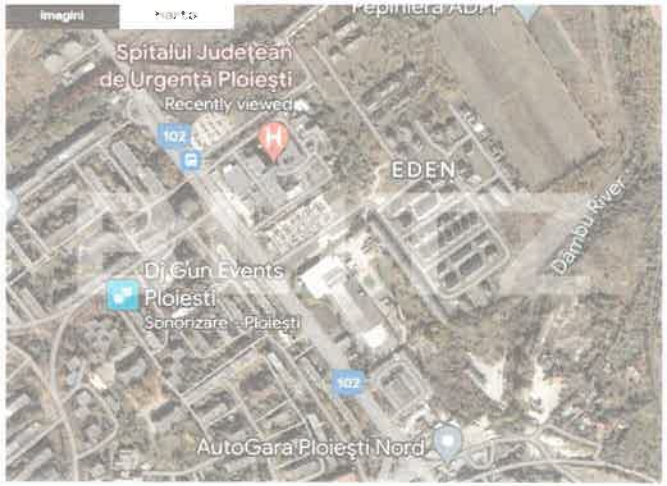
BLITZ VÂNZĂRI ↓ ÎNCHIRIERI ↓ PROIECTE INVESTIȚIONALE ↓ DESPRE BLITZ ↓ NOUTĂȚI IMOBILIARE ADAUGĂ PROPRIETATE

• Terenuri de vanzare • Terenuri de vanzare Nord - Spitalul Judetean

Teren intravilan, 320mp, zona Nord

ID: BLITZ 102901TV
Actualizat: 26.04.2023
Zona: Nord - Spitalul Judetean
Pret/mp: 131 €
Rata lunara: 245.46 €
Calculator credit

42.000 €
Preț/mp: 131 €
TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ



Descarcă PDF Salvează Anunță-mă când scade pretul
Distribuie oferta

Raluca Ionescu
Sales Office Manager
+40 744 233 777
office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent

Te interesează oferta? Programează o vizionare!

Nume si prenume *
Telefon *
Email *
Doresc să fiu contactat în legătura cu oferta BLITZ 102901TV din Ploiesti, zona Nord - Spitalul Judetean

Sunt de acord cu [illegible] privind prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITĂ VIZIONARE

Caracteristici

Suprafata: 320 mp
Front: 18-20 mi mp
Utilitati: Apa, Gaz, Curent, Canalizare
Destinatie: Casa, Duplex
Acte/Avize: Carte funciara, Certificat urbanism
Alte criterii: Teren plat

Descriere Ofertă

Blitz ofera spre achizitionare teren intravilan, in zona de nord, foarte aproape de mijloace de transport in comun. Dispune de toate utilitatile si de proiect constructie casa. Terenul are o suprafata de 320 mp cu o deschidere de 23 ml.

E-mail: office@evaluareimob.ro

Comparabila 3 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html*

storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html

storia | Для Украини | Anunturi | Ansambluri rezidentiale | Companii | Blog | Creditare | Caricica de biniste | Contul meu

ZARA SERV | Zara Imobiliare

← Înapoi la listă | Terenuri de vânzare > Prahova > Blejoi > Blejoi > Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Zara Imobiliare
Agenție
0733 970 427

+40

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

Administratorul eCentro este SC OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Blejoi, Blejoi, Prahova

109 000 €
125 €/m²

Propune un preț

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata: 3.207 RON /luna | Avans: 80.933 RON (15%) | Perioada imprumutului: 30 ani | Foloseste calculatorul de credite

KIWI FINANCE
Expert de sfaturi în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 453985 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL ÎN 360 Luni

2989.95 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Prezentare generală

Suprafață	875 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren suprafata 875 mp ,deschidere de 29.73 ml in Ploiesti Cartier Albert .

Zona este recomandata, pentru conatructii rezidentiale individuale sau de tip duplex, cu regim de inaltime de P+2 etaje.

Pretul de vanzare este de 125 euro/mp.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta localizare subiect si comparabile

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 387	132635	132635 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.09.2022	132635	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114876/07.09.2022	-
2	Decembrie 2010	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500, Anexa la CU	Ing. Dumitru Lidia Mihaela	Ref: Decembrie 2010	-
3	01.10.2003	n/a	Hotararea Consiliului Local	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 255/01.10.2003	-
4	10.11.2022	132635	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1106/10.11.2022	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 6: Fotografii

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

ANCPI

Nr. cerere	114876
Ziua	07
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118854689

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 132635 Ploieşti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Gageni, Nr. 98 A, Jud. Prahova, T 65, lot 387

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	132635	375	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
72194 / 27/11/2012		
Act Notarial nr. 3134, din 26/11/2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN (act aditional aut.sub nr. 3159/28.11.2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN, act administrativ nr. 763/12.12.2012 emis de SC TRIUMF CONSTRUCT SA);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 132635 a imobilului cu numarul cadastral 132635/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 11326 (identificator electronic 126599) inscris in cartea funciara 9622(e:9622) (identificator electronic 126599);	A1
Hotarare nr. 255/2003 emis de Consiliul local Ploiesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 5855 din 08/03/2006;	
Cerere nr. 74996, din 29/12/2010 emis de OCPI PRAHOVA;		
B3	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca imobilul este situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98A, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 74996 din 29/12/2010;	
Adresa nr. 300036, din 06/01/2011 emis de Primaria Ploiesti (declaratie autentica nr.49/13.01.2011 emis de NP MINEA O.;);		
B4	se noteaza faptul ca terenul are categoria de folosinta arabil , conform adresei nr.300036/06.01.2011 emisa de Primaria Ploiesti, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 1609 din 14/01/2011;	
Cerere nr. 3239, din 24/01/2011 emis de OCPI Prahova;		
B5	se indreapta din oficiu eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 1609/2011 si in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata de teren ce are categoria de folosinta arabil este de 87402,39 mp, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 3239 din 24/01/2011;	
Act Administrativ nr. 1051, din 17/03/2011 emis de DIRECTIA PT.AGRICULTURA PRAHOVA;		
B6	se noteaza decizia nr.1051/17.03.2011 emisa de Directia pt. Agricultura Prahova,prin care terenul in suprafata de 87402,39 mp are categoria de folosinta curti constructii	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 16716 din 29/03/2011;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
72194 / 27/11/2012	
Act nr. 1112, din 23/01/2006 emis de Consiliul Local Ploiesti (act aditional nr.11940/28.06.2007 emis de	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr.006236/25.03.2009 emis de Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr. 008288/07.05.2010 emis de Consiliul Local PLoiesti;);		
C1	se noteaza contractul de asociere nr. 01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC TRIUMF CONSTRUCT SRL	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 47932 din 23/08/2010;	

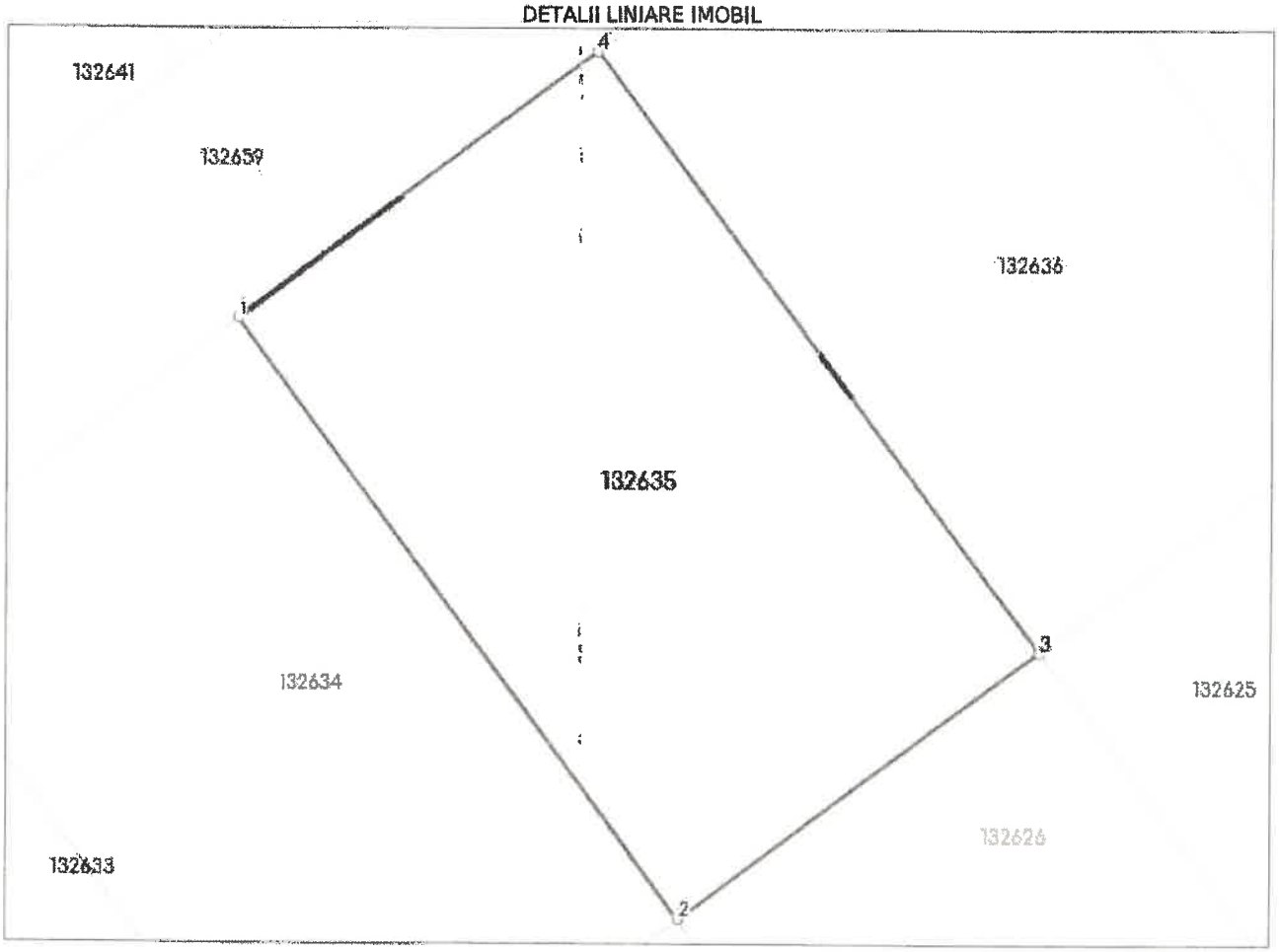
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
132635	375	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
387	curti constructii	DA	375	-	-	-	LOT 387

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	25.003
2	3	15.0
3	4	25.008
4	1	15.0

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,

07/09/2022, 12:41

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308496 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1106 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN - STRADA GAGENI NR. 98A, T 65, LOT 387

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308496 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65, LOT 387, NR. CADASTRAL 132635;

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. nr. 27 / 30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132635 (teren cu suprafata de 375 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform HCL nr. 255/01.10.2003, Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114876 / 07.09.2022.

Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L..

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.

Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.

Intocmit: CIRMACIU MARIANA NICOLETA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare,etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz=izolat, C=cuplat; P+1+M; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa –

ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;

Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general

- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NUMARUL CADASTRAL 132635

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: CIRMACIU MARIANA NICOLETA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDRELIVIU VOLOSEVICI

L.S.

MUNICIPIUL FLOIESTI 2 JUDETUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ

4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

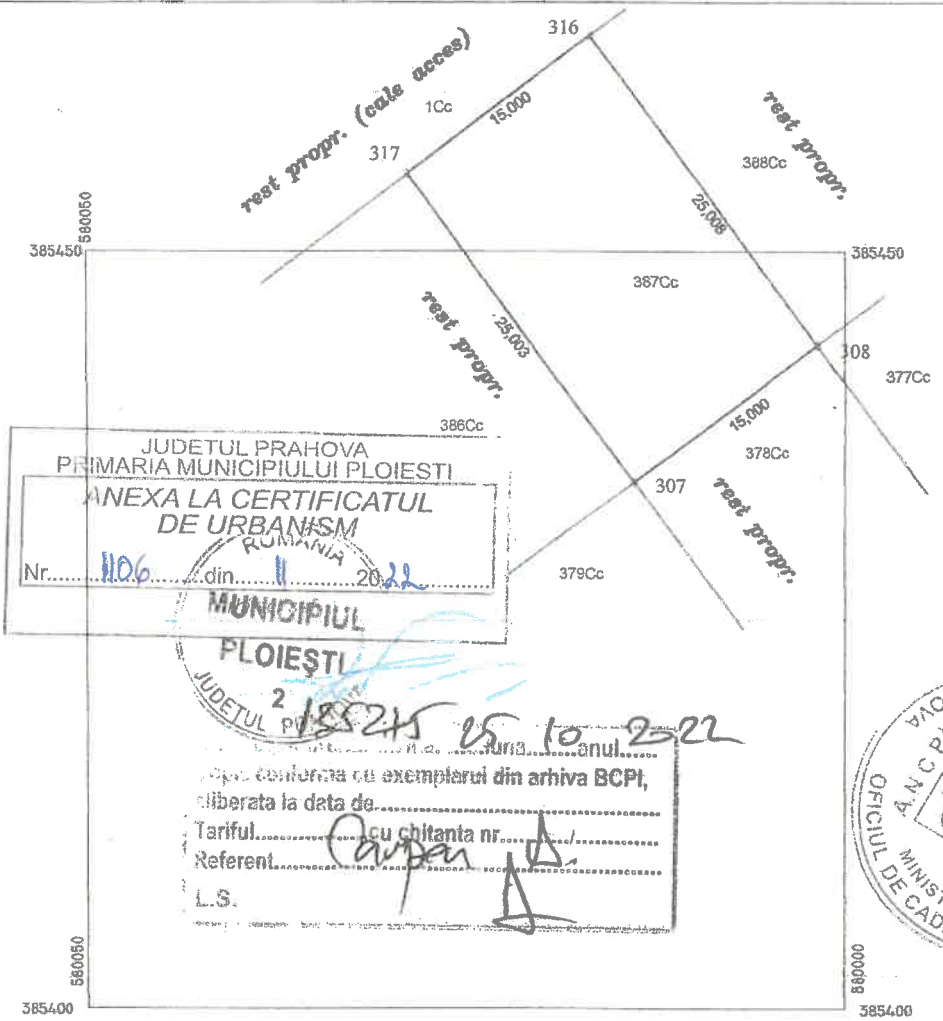
Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Art. 476 din Codul Fiscal

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

Intocmit: CIRMACIU MARIANA NICOLETA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132635	375	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1106 din 11 2022
ROMANIA MUNICIPIUL PLOIEŞTI JUDETUL PRAHOVA

185245 25.10.2022
Copia conforma cu exemplarul din arhiva BCPI,
eliberata la data de.....
Tariful.....cu chitanta nr...../.....
Referent.....
L.S.

MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA JUD. PRAHOVA
A.N.C.P.I.

anexa nr. 11
la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
387	Cc	375		
	TOTAL	375		

23877

17 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
317	579871,253	385455,021
316	579883,298	385463,960
308	579898,202	385443,878
307	579886,154	385434,919
317	579871,253	385455,021

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 0095 Dumitru Lidia Mihaela CATEGORIA

Data : 12.2010

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date a Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
AMALIA CLAUDIA
INGINER GR. III

Suprafata totala masurata = 375 mp

lite
amplasament

BILANT TERITORIAL pentru suprafata de teren studiata in PUZ

	EXISTENT mp	%	PROPUS mp	%
Zona [illegible] cu locuinte [illegible]	35 173	12,43%	—	
Zona [illegible]	109 987	38,86%		
Zona [illegible]	137 940	48,73%		
Zona de locuinte individuale (L)	—	—	65 200	23,38
subzona [illegible] (Li)			[illegible]	[illegible]
Zona pentru institutii si servicii de interes general(IS)	—	—	51 100	18,05
subzona servicii comerciale (Isc) subzona institutii si servicii publice (Isp) [illegible]			[illegible]	[illegible]
Zona spatiilor verzi (V)	—	—	110 170	38,91
[illegible] (Vpgp) [illegible] (Vr) [illegible]			[illegible]	[illegible]
Zona obiective transport (T)			12 000	4,23%
subzona [illegible]			[illegible]	4,23%
Circulatii [illegible]	—	—	[illegible]	15,4[illegible]
Total	283 100	[illegible]	[illegible]	[illegible]

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1106 din 11 2022

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- Subzona servicii comerciale (Isc)
- Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
- Subzona spatii verzi de protectie cursuri de apa (Vca)/i[illegible] medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal auto si parcaje(Tlp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea str. Gageni conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilit prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraul Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)
- Heliport cu zona de siguranta aferenta - se va realiza doar cu conditia intocmirii si avizarii unui PUD care sa studieze intreaga suprafata a subzonei functionale si vecinatatile acesteia si a carei solutie sa fie avizata si de Autoritatea Aeronautica Romana (se va stabili un culoar de zbor care sa respecte legislatia specifica in vigoare)

Regim de construire [illegible] ---- LI ---- Zona functionala
---- E.C [illegible] ---- Regim maxim de inaltime
POT ---- 50% | 1,1 ---- CUT

[illegible]
S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA S.R.L. PLOIESTI [illegible]
[illegible] S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE [illegible] S.R.L.

NOTA

- PLAN ANEXA pentru modificare si completare documentatia MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR.98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL. - Modificari si Completari in conformitate cu hotararile comisiei [illegible] Municipiului Ploiesti adoptate in cadrul sedintei din 21.01.2014 si consemnate in procesul verbal de sedinta PVC4 din 24.01.2014
- Solutia [illegible] si de circulatie a terminalului multimodal va fi [illegible] de aceste modificari, rezervand o zona pe care va putea fi realizat Heliportul.

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

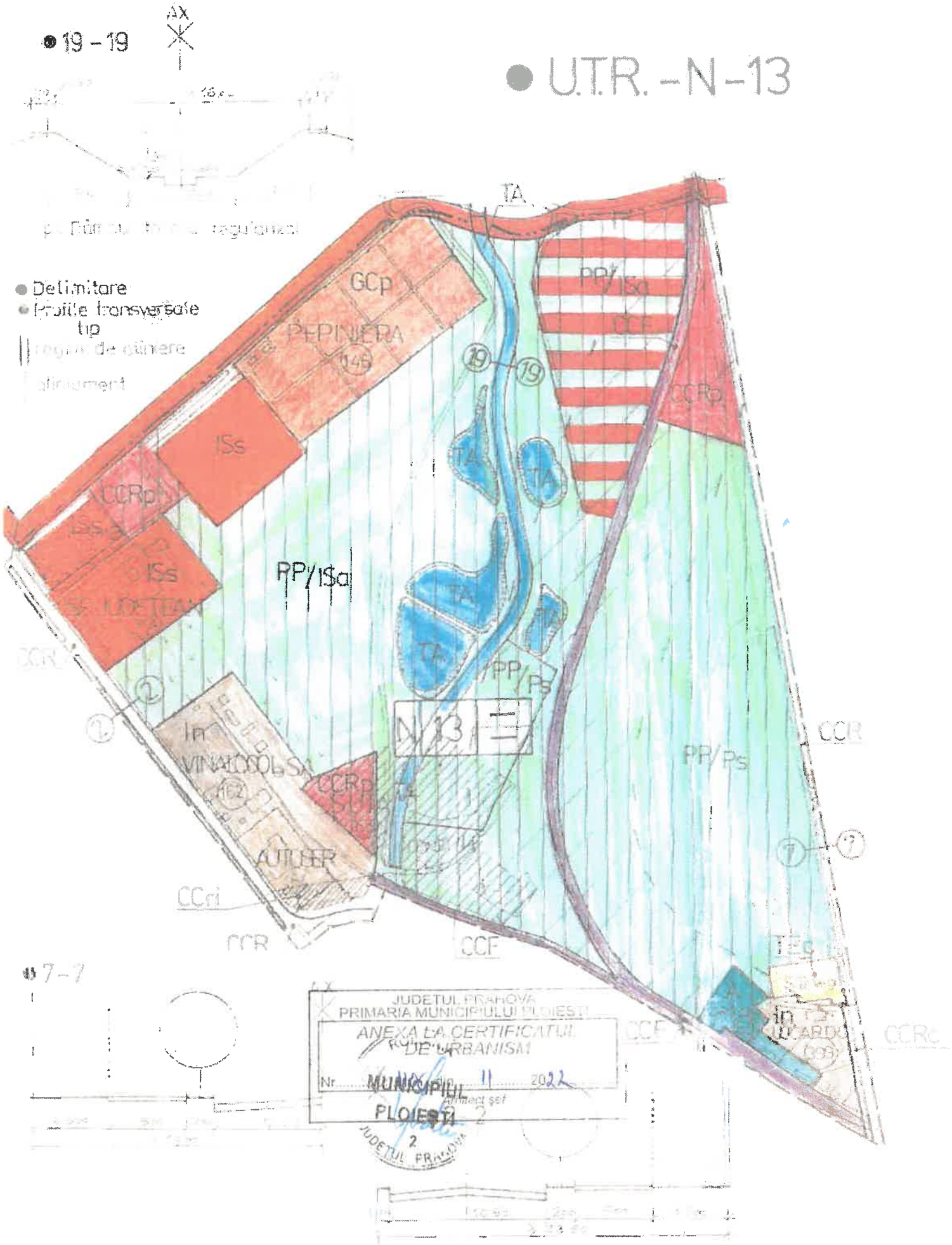
S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L.
C.U.I. 27449987 J29/1213/01.10.2012 [illegible]

BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

PROIECT NR. 66/2013

ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	SCARA:	TITLU PROIECT:	FAZA:
SEF PROIECT	urb. Vladimir Cazan		1:2 000	MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	PUZ
PROIECTAT	urb. Vladimir Cazan		DATA:	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGELEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR.
DESENAT	urb. Vladimir Cazan		1-2014		3

U.T.R. - N - 13



HOTARAREA Nr. 255

privind trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte 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 Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune spre aprobare trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte si dotari aferente;

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;

avand in vedere Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova;

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

HOTARASTE:

Art. 1 Aproba trecerea terenului in suprafata de 121.000 mp situat in Ploiesti, pe str. Gageni, intre Spitalul Judetean si S.C. *Vinalcool* S.A. din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul este identificat in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, si are destinatia *constructii locuinte cu credit ipotecar*.

Art. 2 Stabileste ca Directia Generala de Dezvoltare Urbana sa intocmeasca caietul de sarcini cu modalitatea de atribuire a terenului potrivit destinatiei stabilite la articolul 1.

Art. 3 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. 4 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 01.10.2003

Presedinte de sedinta,
Gheorghe Moraru

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa nr. 1.26 la HCL nr...../.....

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 132636, înscris în Cartea Funciară Nr. 132636 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132636, înscris în Cartea Funciară Nr. 132636 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 388, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9256 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 45.000 euro echivalent 221.652 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	424/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

Olga Olaru

Semnat digital de Olga Olaru
Data: 2023.05.18 20:30:38 +03'00'

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: **Client:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alti utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132636, înscris în Cartea Funciară Nr. 132636 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 388.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmânat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132636, înscris în Cartea Funciară Nr. 132636 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 388.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 388	132636	132636 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Cuprins

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132636, înscris în Cartea Funciară Nr. 132636 UAT Ploieşti, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 388.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potenţiale tranzacţii. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietăţii imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, s-au facut fotografii. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 388	132636	132636 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparația vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordarii prin piata sunt

relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul si firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale şi sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEŞTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

Utilizatorii (destinatarii) desemnati ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEŞTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alti terți.

2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132636, înscris în Cartea Funciară Nr. 132636 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 388.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, și respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condițiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curent.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informații specifice proprietăților similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2023.

2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii, situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 388.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in apropiere. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta Ploiesti.

2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze şi ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

Principalele ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietăţii s-a realizat în baza actelor puse la dispoziţie de către client şi a faptelor constatate în urma inspecţiei vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinuta cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanţii pentru acurateţe.
- Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele şi materialul ilustrativ sunt puse la dispoziţie de către client şi informaţiile conţinute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informaţii legate de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigaţie referitoare la activităţile trecute şi prezente, atât pe proprietati, cât şi pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor analizate în aceste utilizări sau amplasamente şi deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu se stabileşte un angajament pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcţiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ.

Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un inscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii si elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existand de asemenea si rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referinţă ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor.

De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediţia 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;

- SEV 103 – Raportare (IVS 103);

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132636, înscris în Cartea Funciară Nr. 132636 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 388.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 388.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in vecinatate. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, Str. Gageni (DJ102). Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 375 mp, identificata cu nr. cad. 132636, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 132636 UAT Ploieşti, construibila, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vanzare teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este relativ activa.

4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, situat in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza in intervalul 124 – 142 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

Informatiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul cumparatorului. Este o piata a cumparatorului. In prezent piata imobiliara este in stagnare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediţia 2022, astfel:

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- *Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Conform Certificat de Urbanism, parcelarea terenului a fost realizata in cadrul PUZ – Ansamblul rezidential EDEN. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Este permisa legal utilizarea rezidentiala.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.

  Terenul evaluat prezinta forma regulata, acces din strada, utilitatile zonei fiind in vecinatatea proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieţei, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepţia vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferenţa dintre valoarea proiectului şi costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piaţă trebuie să fie cel puţin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor şi valoarea actualizată a costurilor).

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea rezidentiala este maxim productiva.

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piaţă, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalităţi de evaluare şi anume: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Abordarea prin piaţă ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piaţă este aceea ca valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţie / ofertele unor proprietăţi competitive şi comparabile. Această abordare utilizează analiza pieţei în vederea identificării de tranzacţii / oferte ale unor proprietăţi similare (numite comparabile) şi comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile şi informaţiile referitoare la tranzacţiile şi ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate şi ajustate în funcţie de asemănări şi deosebiri.

Elementele de comparaţie sunt: drepturile de proprietate, restricţii legale, condiţiile pieţei (data vânzării), condiţiile de finanţare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafaţă teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilităţile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcţiei şi alte elemente în funcţie de proprietatea de evaluat.

Metoda comparaţiei directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, în condiţiile existenţei informaţiilor cu privire la tranzacţii / oferte recente cu date sigure şi care să indice tendinţele pieţei. Pentru estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum şi la datele furnizate de o serie de agenţii imobiliare şi la informaţiile existente în publicaţiile de specialitate sau care deţin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparaţia directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparaţie. Se determină ajustările preţurilor de vânzare ale proprietăţilor comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale preţurilor de tranzacţionare în ceea ce priveşte: dreptul de proprietate transmis, restricţiile legale, condiţii de finanţare, condiţii de piaţă, localizare, dimensiuni ale construcţiei, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje şi utilităţi.

Ajustările procentuale care se aplică preţurilor unor tranzacţii comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietăţii comparabile, având în vedere elementele de comparaţie.

Datele colectate şi analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piaţă care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparaţie, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietăţile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piaţă a proprietăţii, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe.

Metoda comparaţiei vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparaţie directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacţionate recent pe piaţă şi pentru care există informaţii disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informaţii recente "se înţeleg acele informaţii referitoare la preţuri de tranzacţionare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării şi care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluţia pieţei specifice". Deşi vânzările sunt cele mai importante, analiza cotaţiilor şi ofertelor de preţ pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuţie la o mai bună înţelegere a pieţei.

Metoda comparaţiei directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietăţii, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieţei imobiliare şi tipul datelor de piaţă. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacţiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

Grila datelor de piaţă, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietăţii subiect şi a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe.

Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparției directe se prezinta in Grila datelor de piata.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri.

Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc" a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietăţii imobiliare specializate, adică a proprietăţii imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piaţă.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietăţii imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietăţii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepţie este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietăţii imobiliare subiect, pentru a furniza aceeaşi utilitate unui participant de pe piaţă, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înţelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la preţurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcţiei evaluate, utilizând aceleaşi materiale şi tehnici, aceleaşi standarde şi normative de execuţie şi înglobând toate deficienţele funcţionale din supradimensionare etc. ale construcţiei subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine

astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piaţă prin metoda comparaţiei directe a rezultat următoarea valoare de piaţă a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 388	132636	132636 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente şi suficiente.

Rezultatele privind valoarea obţinuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanţă cu cea mai bună utilizare a proprietăţii.

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietăţii evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăţilor imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obţinute în aplicarea abordării prin piaţă, prin metoda comparaţiei directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratete a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului privind valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistenţa informaţiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informaţiile obţinute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 388	132636	132636 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietăţii
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren				Constructii			TOTAL			
								Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Ac sol	Au	Adc	Teren	Ac sol	Au	Adc
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 388	132636	132636 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Da, cca 15 ml la strada pamant	Dreptunghiulara	375	n/a	n/a	375	n/a	n/a	n/a	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
							TOTAL	**375**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**

Sursa: Geoportal ANCPI

E-mail: office@evaluareimob.ro

nexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

r. t.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, liber de constructii, suprafata 375 mp, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 388, zona periferica nord, in incinta ansamblului rezidential EDEN. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa in vecinatate. Infrastructura rutiera: strada secundara pamant - Str. Roma neasfaltata.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 352 mp, front stradal cca 20 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata - amplasat in rond. Terenul se afla in Mun. Ploiesti, pe Str. Gageni, in incinta ansamblului EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 50.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: X8O803005*	TTeren intravilan, curti-constructii, suprafata 320 mp, front stradal 23 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, dispune de proiect casa. Terenul se afla in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti, Spitalul Judetean de Urgenta, in zona ansamblul EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 42.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: BLITZ 102901TV*	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 875 mp, front stradal 29,73 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma regulata. Terenul se afla pe raza UAT Blejoi, Sat Ploiestiori, Cartier Albert Ploiesti, pe Str. Turcoazului, strada secundara neasfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 109.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: 7143429*
	Suprafata (mp)	375	352	320	875
	Incadrare PUG/PUZ	L - locuinte	L - locuinte	n/a	n/a
	CUT max:	1,1	1,1	n/a	n/a
	POT max:	50%	50%	n/a	n/a
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	120,00 €	142,05 €	131,25 €	124,57 €
	Pret Euro		50.000 €	42.000 €	109.000 €
	Link:		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014	https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html
	Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	Data ofertei		Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Pret de vanzare (Euro / mp)		142 €	131 €	125 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Ajustare in %		-2%	-1%	-4%
	Ajustare in €		-2 €	-1 €	-5 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
1	**Drept de proprietate**	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
2	**Restrictii legale**	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
3	**Conditii de finantare**	De piata	De piata	De piata	De piata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
4	**Conditii de vanzare**	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
5	**Chelt. necesare imediat dupa cumparare**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
6	**Conditii ale pietei**	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
7	**Localizare**	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 388	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud.Prahova, Loc.Ploieștiori, Str. Turcoazului, Cartier Albert
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

E-mail: office@evaluareimob.ro

8	**Drum de acces**	Da | strada pamant	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
9	**Topografie**	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
10	**Zona inundabila**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
11	**Suprafata (mp)**	375,00	352	320	875
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
12	**Forma**	Dreptunghiulara	Forma neregulata	Forma regulata	Dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
13	**Deschidere (ml)**	Da | cca 15 ml strada secundara	Da | deschidere cca 20 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 23 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 29,73 ml la strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
14	**Utilitati**	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
15	**Zonare | Utilizare**	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
16	**Alti factori**	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro/mp)	**120 €**	140 €	130 €	120 €

	Euro	Lei
Valoare de piata unitara (Euro/mp)	**120 €**	**591,07 lei**
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 132636, inscris in CF Nr. 132636 UAT Ploiesti (Euro)	**45.000,00 €**	**221.652,00 lei**

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 3. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: *https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014*

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014

ro

Anunturi imobiliare › Terenuri constructii de vanzare › Terenuri constructii de vanzare in Ploiesti › zona Nord › PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

50.000 €

Ploiesti, zona Nord - Vezi harta

0720 595 545

Robert O
REOER GRUP

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Ascunde anunt Raportează anunt

Vezi harta

Descriere

PLOIESTI zona Residential a Nord, teren intravilan pentru construcție casă un suprafata de 352 mp cu deschidere foarte mare la strada. Terenul beneficiază de toate utilitățile și are o amplasare foarte bună în zona liniștită, aproape de strada principală cu mijloc de transport. Toate actele la zi
Pret vanzare 50000 euro

Specificații

ID Anunț: X8O803005 Actualizat la 24.04.2025

Suprafata teren:	352 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	2

Comparabila 2 Link: *https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv*

blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv

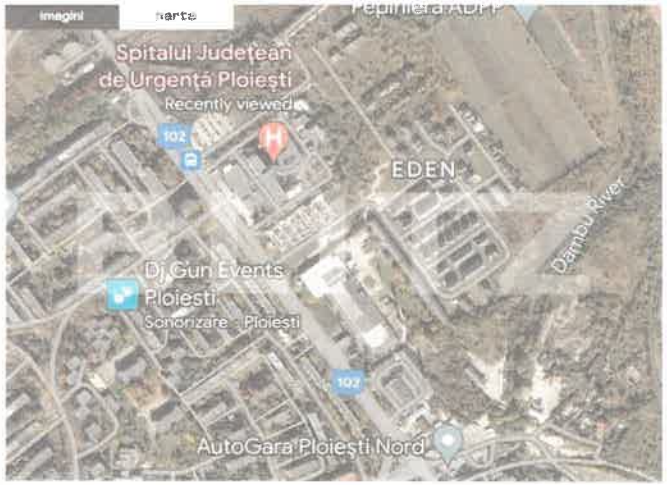
BLITZ VANZĂRI ↓ INCHIRIERI ↓ PROIECTE INVESTITIONALE ↓ DESPRE BLITZ ↓ NOUTĂȚI IMOBILIARE ADAUGĂ PROPRIETATE

• Terenuri de vânzare • Terenuri de vânzare Nord -Spitalul Județean

Teren intravilan, 320mp, zona Nord

ID: BLITZ 102901TV
Actualizat: 26.04.2023
Zona: Nord -Spitalul Județean
Preț/mp: 131 €
Rata lunara: 245,48 €
Calculator credit

42.000 €
Preț/mp: 131 €
TRIMITE OFERTA DE PREȚ



Raluca Ionescu
Sales Office Manager
+40 344 233 777
office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent

Te interesează oferta? Programează o vizionare!

Nume si prenume *
Telefon *
Email *
Doresc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 102901TV din Ploiești, zona Nord -Spitalul Judetean

Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITĂ VIZIONARE

Descarcă PDF Salvează Anunță-mă când scade prețul

Distribuie oferta

Caracteristici

Suprafață: 320 mp
Front: 15-20 m mp

Utilități: Apă, Gaz, Curent, Canalizare
Destinație: Casă/Duplex

Acte/Avize: Carte funciara, Certificat urbanism
Alte criterii: Teren plat

Descriere Ofertă

Blitz oferă spre achiziționare teren intravilan, în zona de nord, foarte aproape de mijloace de transport în comun. Dispune de toate utilitățile și de proiect construcție casa.
Terenul are o suprafață de 320 mp cu o deschidere de 23 m.

Comparabila 3 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html*

storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html

storia | Для Украини | Anunturi | Ansambluri rezidentiale | Companii | Blog | Creditare | Carticica de biniste | Contul meu | Adauga a

ZARA SERV Zara Imobiliare Arată toate anunțurile

← Înapoi la listă | Terenuri de vânzare > Prahova > Blejoi > Blejoi > Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Zara Imobiliare
Agenție
0733 970 427

+40

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

0 / 2000

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

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Blejoi, Blejoi, Prahova

109 000 €
125 €/m²

Propune un pret

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata:	Avans:	Perioada imprumutului:	
3.207 RON /luna	80.93.1 RON (15%)	30 ani	Foloseste calculatorul de credite

KIWI FINANCE
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 453985 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 luni

2989.95 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Prezentare generală

Suprafață	875 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren suprafata 875 mp ,deschidere de 29.73 ml in Ploiesti Cartier Albert .

Zona este recomandata, pentru constructii rezidentiale individuale sau de tip duplex, cu regim de inaltime de P+2 etaje.

Pretul de vanzare este de 125 euro/mp.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta localizare subiect si comparabile

Mobil: 0720 132 001
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 388	132636	132636 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.09.2022	132636	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114901/07.09.2022	-
2	Decembrie 2010	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500, Anexa la CU	Ing. Dumitru Lidia Mihaela	Ref: Decembrie 2010	-
3	01.10.2003	n/a	Hotararea Consiliului Local	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 255/01.10.2003	-
4	10.11.2022	132636	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1103/10.11.2022	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 6: Fotografii

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

ANCPI

8-09-2022

Nr. cerere	114901
Ziua	07
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118856509

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 132636 Ploieşti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Gageni, Nr. 98 A, Jud. Prahova, T 65, lot 388

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	132636	375	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
72194 / 27/11/2012		
Act Notarial nr. 3134, din 26/11/2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN (act aditional aut.sub nr. 3159/28.11.2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN, act administrativ nr. 763/12.12.2012 emis de SC TRIUMF CONSTRUCT SA);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 132636 a imobilului cu numarul cadastral 132636/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 11326 (identificator electronic 126599) inscris in cartea funciara 9622(e:9622) (identificator electronic 126599);	A1
Hotarare nr. 255/2003 emis de Consiliul local Ploiesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 5855 din 08/03/2006;	
Cerere nr. 74996, din 29/12/2010 emis de OCPI PRAHOVA;		
B3	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca imobilul este situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98A, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 74996 din 29/12/2010;	
Adresa nr. 300036, din 06/01/2011 emis de Primaria Ploiesti (declaratie autentica nr.49/13.01.2011 emis de NP MINEA O.;);		
B4	se noteaza faptul ca terenul are categoria de folosinta arabil , conform adresei nr.300036/06.01.2011 emisa de Primaria Ploiesti, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 1609 din 14/01/2011;	
Cerere nr. 3239, din 24/01/2011 emis de OCPI Prahova;		
B5	se indreapta din oficiu eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 1609/2011 si in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata de teren ce are categoria de folosinta arabil este de 87402,39 mp, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 3239 din 24/01/2011;	
Act Administrativ nr. 1051, din 17/03/2011 emis de DIRECTIA PT.AGRICULTURA PRAHOVA;		
B6	se noteaza decizia nr.1051/17.03.2011 emisa de Directia pt. Agricultura Prahova,prin care terenul in suprafata de 87402,39 mp are categoria de folosinta curti constructii	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 16716 din 29/03/2011;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
72194 / 27/11/2012	
Act nr. 1112, din 23/01/2006 emis de Consiliul Local Ploiesti (act aditional nr.11940/28.06.2007 emis de	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr.006236/25.03.2009 emis de Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr. 008288/07.05.2010 emis de Consiliul Local PLoiesti;);		
C1	se noteaza contractul de asociere nr. 01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC TRIUMF CONSTRUCT SRL	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 47932 din 23/08/2010;	

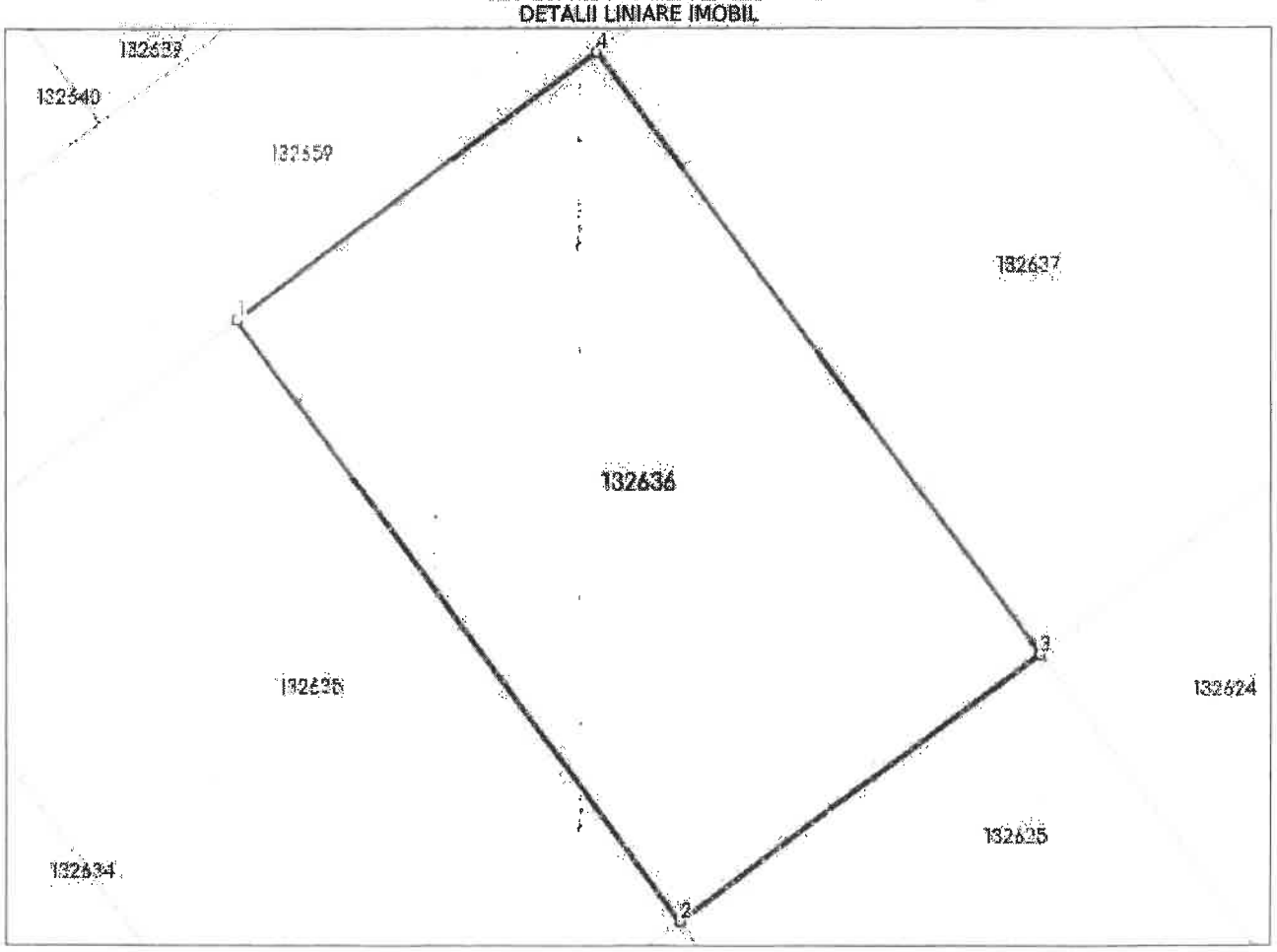
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
132636	375	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
388	curti constructii	DA	375	-	-	-	LOT 388

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	25.008
2	3	15.0
3	4	25.013
4	1	15.0

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

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

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/09/2022, 13:03

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308499 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1103 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN - STR. GAGENI, NR. 98A, T 65, LOT 388

Ca urmare cererii adresate de MUNICIPIUL PLOIESTI,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308499 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T65, LOT 388, NR. CADASTRAL 132636;

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. NR. 27/30.01.2014 privind aprobarea MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL "REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL PLOIESTI, STR. GAGENI NR. 98, 98A, 102, 102B, PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL"Strada Gageni, nr. 98, 98A, 102, 102B, Ploiesti,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu nr. cadastral 132636 (teren cu suprafata de 375 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului Ploiesti conform Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134/26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159/28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii nr. 114901/07.09.2022.
Conform extrasului de carte funciara se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112/23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.

Intocmit: GRIGORAS GABRIELA - CONSILIER., 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

-Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari:
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea S.C. TRIUMF CONSTRUCT S.A. se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise:
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).
Regimul fiscal este reglementat de Legea nr. 227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr. 553/2011 si H.C.L. nr. 361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz=izolat, C=cuplat; P+1+M; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;
Terenul are acces la str. Berlin si posibilitatea racordarii la retelele existente in zona.
Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 27/30.01.2014:
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.
Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).
Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;
Aspectul exterior al caldirilor:

- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese:
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60 m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA 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 CONSTRUCTII

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: GRIGORAS GABRIELA - CONSILIER., 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDREI-LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

MUNICIPIUL PLOIEȘTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT ȘEF,
VERONICA RĂDUNĂ

4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

4.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....

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

Intocmit: GRIGORAS GABRIELA - CONSILIER., 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- Subzona servicii comerciale (Isc)
- Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
- Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)/institutii medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal auto si parcaje(Ttp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- **Zona industrie nepoluanta**
- **Zona institutii medicale**
- Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambul) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)
- Heliport cu zona de siguranta aferenta - se va realiza doar cu conditia intocmirii si avizarii unui PUD care sa studieze intreaga suprafata a subzonei functionale si vecinatatile acesteia si a carei solutie sa fie avizata si de Autoritatea Aeronautica Romana (se va stabili un culoar de zbor care sa respecte legislatia specifica in vigoare)

Regim de construire: In=inirut, Iz=izolat, C=cuplat... | U ---Zona/subzona functionala | Iz,C P+1+M ---Regim maxim de inaltime | POT--- 50% | 1,1 ---CUT

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. SERVICII DE GOSPODARIE URBANA PLOIESTI S.R.L.
C.U.I. 27449967 J29/1212/01.10.2012 RO27449967
Ploiesti, Str. Vasile Lascar, nr.98-98A, cod 100141, Tel./Fax 0244/518.000 int.2002

BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

PROIECT NR. 66 / 2013

ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT
SEF PROJECT	arh. Vladimir Cazan	
PROIECTAT	arh. Vladimir Cazan	
DESENAT	arh. Vladimir Cazan	

SCARA: 1:2 000

DATA: 1-2014

TITLU PROIECT: MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE

FAZA: PUZ

PLANSA NR. 3

BILANT TERITORIAL pentru suprafata de teren studiata in PUZ

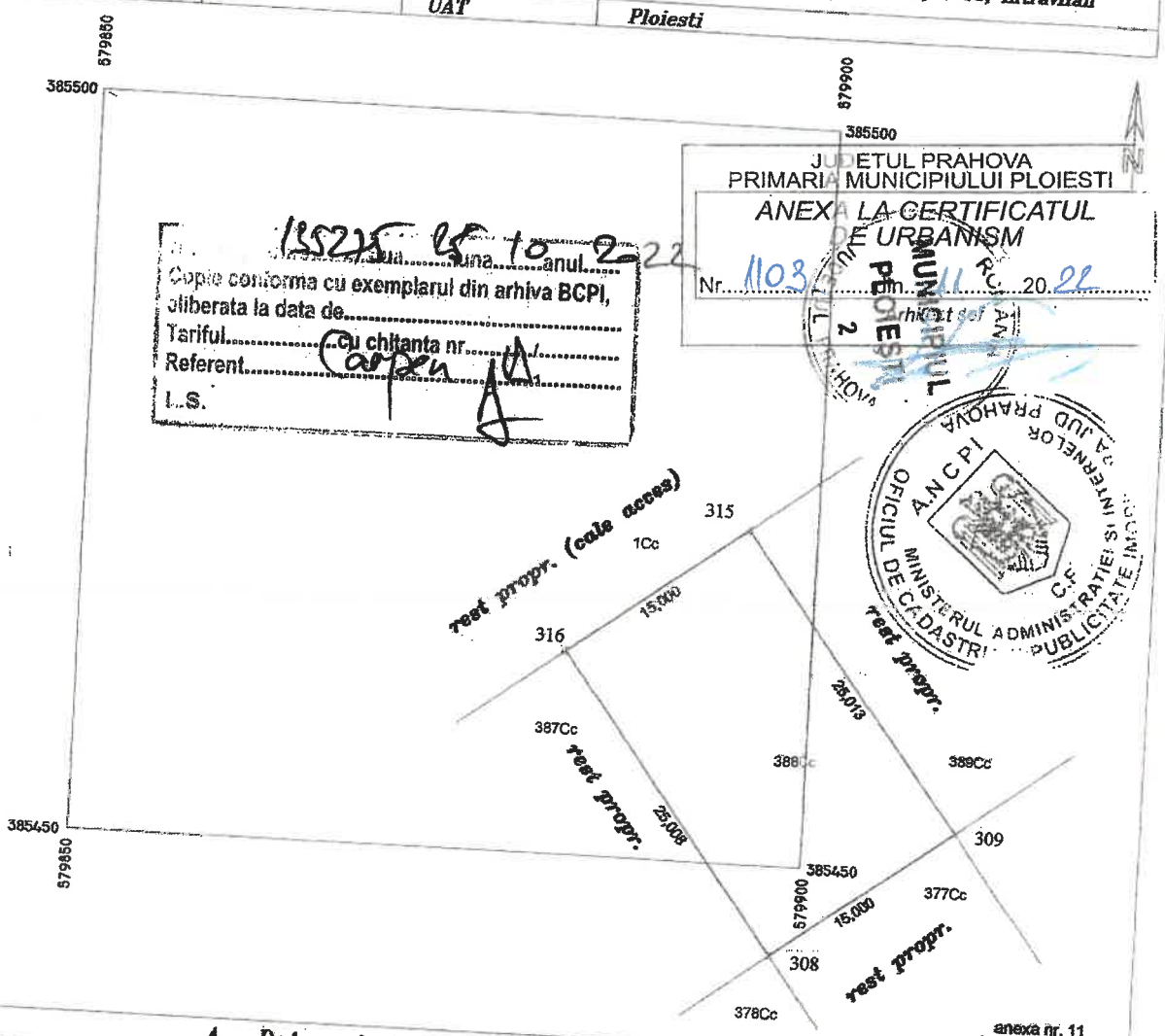
	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
Zona ocupata cu locuinte aflate in diverse faze de executie	35 173	12,42%		
Zona amenajata ca pepiniera	109 587	38,65%		
Zona libera neamenajata	137 940	48,73%		
Zona de locuinte individuale (L)			66 200	23,36%
subzona locuinte individuale (Li)			66 200	23
Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)			61 100	18,16%
subzona servicii comerciale (Isc)			4 700	1,66
subzona institutii si servicii publice (Isp)			9 100	3,21
subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)			37 300	13,16
Zona spatiilor verzi (V)			110 170	38,91%
subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)			99 600	35,19%
subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)			9 600	3,39%
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4,23%
subzona terminal auto si parcare(Ttp)			12 000	4,23
Circulatii (subzona spatiilor verzi de aliniament, drumuri de acces)			43 630	15,41
Total	283 100	100%	283 100	100%

NOTA
- PLAN ANEXA pentru modificare si completare documentatie MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR.98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL. - Modificari si Completari in conformitate cu hotararile comisiei din cadrul Municipiului Ploiesti adoptate in cadrul sedintei din 21.01.2014 si consemnate in procesul verbal de sedinta PVC4 din 24.01.2014
- Solutia tehnica si de circulatie a terminalului multimodal va fine cont de aceste modificari, rezervand o zona pe care va putea fi realizat Heliportul.

142/144

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132 636	375	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1103 din 11.10.2022
arhitect-şef

135275 din luna 10 anul 2022
Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI,
eliberata la data de.....
Tariful.....cu chitanta nr.....
Referent.....
L.S.

anexa nr. 11
la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
388	Cc	375		23871 17 MAI 2011
	TOTAL	375		

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
316	579883,298	385463,960
315	579895,343	385472,900
309	579910,250	385452,814
308	579898,202	385443,878
	579883,298	385463,960

Suprafata totala masurata = 375

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

Data 31.10.2010

Se confirma suprafata din masuratori si individualizarea imobilului in baza de date

Autoritatea de Ancpi se executate lucrari de cadastru, geodezie si cartografie
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-F Nr. 0095
Persoana fizica autorizata CATEGORIA D
Dumitru Lidia Mihaela

Publicitate imobiliara Pranova
AMALIA CLAUDIA

HOTARAREA Nr. 255

privind trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte 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 Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune spre aprobare trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte si dotari aferente;

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;

avand in vedere Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova;

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

HOTARASTE:

Art. 1 Aproba trecerea terenului in suprafata de 121.000 mp situat in Ploiesti, pe str. Gageni, intre Spitalul Judetean si S.C. *Vinalcool* S.A. din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul este identificat in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, si are destinatia *constructii locuinte cu credit ipotecar*.

Art. 2 Stabileste ca Directia Generala de Dezvoltare Urbana sa intocmeasca caietul de sarcini cu modalitatea de atribuire a terenului potrivit destinatiei stabilite la articolul 1.

Art. 3 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. 4 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 01.10.2003

Presedinte de sedinta,
Gheorghe Moraru

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa nr. 1.27 la HCL nr...../.....

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 132637, înscris în Cartea Funciară Nr. 132637 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132637, înscris în Cartea Funciară Nr. 132637 UAT Ploieşti, in suprafata de 375 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 389, proprietatea privată a Municipiului Ploieşti.
Data evaluarii:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9256 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 45.000 euro echivalent 221.652 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	425/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

Olga Olaru

Semnat digital de Olga Olaru
Data: 2023.05.18 20:56:08

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: **Client:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alti utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132637, înscris în Cartea Funciară Nr. 132637 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, dubla deschidere cca 15 ml x 25 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 389.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmânat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132637, înscris în Cartea Funciară Nr. 132637 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, dubla deschidere cca 15 ml x 25 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 389.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Natională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 389	132637	132637 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Cuprins

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132637, înscris în Cartea Funciară Nr. 132637 UAT Ploieşti, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, dubla deschidere 15 ml x 25 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 389.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potenţiale tranzacţii. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietăţii imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, s-au facut fotografii. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 389	132637	132637 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordarii prin piata sunt

relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul si firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale şi sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEŞTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

Utilizatorii (destinatarii) desemnati ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEŞTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alti terți.

2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132637, înscris în Cartea Funciară Nr. 132637 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, dubla deschidere 15 ml x 25 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 389.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, și respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condițiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curent.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informații specifice proprietăților similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2023.

2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii, situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 389.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in apropiere. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta Ploiesti.

2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze şi ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

Principalele ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietăţii s-a realizat în baza actelor puse la dispoziţie de către client şi a faptelor constatate în urma inspecţiei vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinuta cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanţii pentru acurateţe.
- Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele şi materialul ilustrativ sunt puse la dispoziţie de către client şi informaţiile conţinute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informaţii legate de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigaţie referitoare la activităţile trecute şi prezente, atât pe proprietati, cât şi pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor analizate în aceste utilizări sau amplasamente şi deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu se stabileşte un angajament pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcţiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ.

Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un inscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii si elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existand de asemenea si rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referinţă ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor.

De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediţia 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);

- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);

- SEV 102 – Implementare (IVS 102);

- SEV 104 – Tipuri ale valorii;

- SEV 103 – Raportare (IVS 103);

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietăţii imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132637, înscris în Cartea Funciară Nr. 132637 UAT Ploieşti, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, dubla deschidere 15 ml x 25 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 389.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 389.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in vecinatate. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, Str. Gageni (DJ102). Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 375 mp, identificata cu nr. cad. 132637, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 132637 UAT Ploieşti, construibila, forma dreptunghiulara, dubla deschidere 15 ml x 25 ml la strada neasfaltata.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vanzare teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este relativ activa.

4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, situat in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza in intervalul 124 – 142 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

Informatiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul cumparatorului. Este o piata a cumparatorului. In prezent piata imobiliara este in stagnare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediţia 2022, astfel:

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- *Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Conform Certificat de Urbanism, parcelarea terenului a fost realizata in cadrul PUZ – Ansamblul rezidential EDEN. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Este permisa legal utilizarea rezidentiala.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.

  Terenul evaluat prezinta forma regulata, acces din strada, utilitatile zonei fiind in vecinatatea proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieţei, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepţia vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferenţa dintre valoarea proiectului şi costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piaţă trebuie să fie cel puţin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor şi valoarea actualizată a costurilor).

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea rezidentiala este maxim productiva.

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piaţă, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalităţi de evaluare şi anume: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Abordarea prin piaţă ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacție / ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții / oferte ale unor proprietăți similare (numite comparabile) și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricții legale, condițiile pieței (data vânzării), condițiile de finanțare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafață teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilitățile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcției și alte elemente în funcție de proprietatea de evaluat.

Metoda comparației directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, în condițiile existenței informațiilor cu privire la tranzacții / oferte recente cu date sigure și care să indice tendințele pieței. Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informațiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum și la datele furnizate de o serie de agenții imobiliare și la informațiile existente în publicațiile de specialitate sau care dețin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparația directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparație. Se determină ajustările prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale prețurilor de tranzacționare în ceea ce privește: dreptul de proprietate transmis, restricțiile legale, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, dimensiuni ale construcției, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje și utilități.

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Datele colectate și analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piață a proprietății, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe.

Metoda comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.

Metoda comparației directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

Grila datelor de piață, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe.

Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparţiei directe se prezinta in Grila datelor de piata.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri.

Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc" a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietăţii imobiliare specializate, adică a proprietăţii imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piaţă.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietăţii imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietăţii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepţie este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietăţii imobiliare subiect, pentru a furniza aceeaşi utilitate unui participant de pe piaţă, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înţelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la preţurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcţiei evaluate, utilizând aceleaşi materiale şi tehnici, aceleaşi standarde şi normative de execuţie şi înglobând toate deficienţele funcţionale din supradimensionare etc. ale construcţiei subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine

astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piaţă prin metoda comparaţiei directe a rezultat următoarea valoare de piaţă a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 389	132637	132637 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente şi suficiente.

Rezultatele privind valoarea obţinuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanţă cu cea mai bună utilizare a proprietăţii.

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietăţii evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăţilor imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obţinute în aplicarea abordării prin piaţă, prin metoda comparaţiei directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului privind valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistenţa informaţiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informaţiile obţinute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 389	132637	132637 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

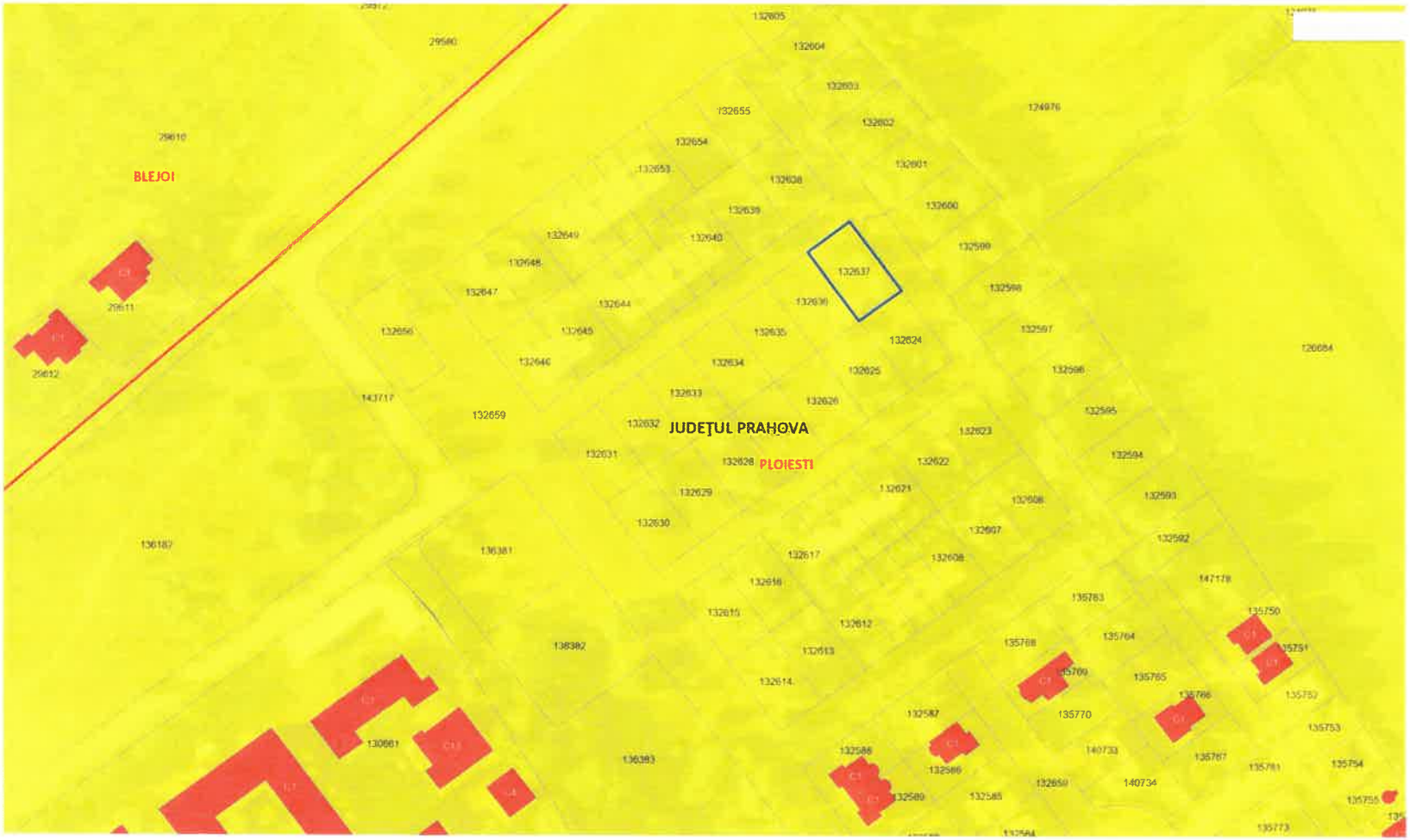
8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietăţii
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren				Constructii			TOTAL			
								Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Ac sol	Au	Adc	Teren	Ac sol	Au	Adc
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 389	132637	132637 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Da, dubla deschidere 15 ml x 25 ml la strada pamant	Dreptunghiulara	375	n/a	n/a	375	n/a	n/a	n/a	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
							TOTAL	**375**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**



Sursa: Geoportal ANCPI

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, liber de constructii, suprafata 375 mp, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 389, zona periferica nord, in incinta ansamblului rezidential EDEN. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa in vecinatate. Infrastructura rutiera: strada secundara pamant - Str. Roma neasfaltata.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 352 mp, front stradal cca 20 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata - amplasat in rond. Terenul se afla in Mun. Ploiesti, pe Str. Gageni, in incinta ansamblului EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 50.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: X8O803005*	TTeren intravilan, curti-constructii, suprafata 320 mp, front stradal 23 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, dispune de proiect casa. Terenul se afla in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti, Spitalul Judetean de Urgenta, in zona ansamblul EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 42.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: BLITZ 102901TV*	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 875 mp, front stradal 29,73 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma regulata. Terenul se afla pe raza UAT Blejoi, Sat Ploiestiori, Cartier Albert Ploiesti, pe Str. Turcoazului, strada secundara neasfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 109.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: 7143429*
	Suprafata (mp)	375	352	320	875
	Incadrare PUG/PUZ	L - locuinte	L - locuinte	n/a	n/a
	CUT max:	1,1	1,1	n/a	n/a
	POT max:	50%	50%	n/a	n/a
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	120,00 €	142,05 €	131,25 €	124,57 €
	Pret Euro		50.000 €	42.000 €	109.000 €
	Link:		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014	https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html
	Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	Data ofertei		Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Pret de vanzare (Euro / mp)		142 €	131 €	125 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Ajustare in %		-2%	-1%	-4%
	Ajustare in €		-2 €	-1 €	-5 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
1	**Drept de proprietate**	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
2	**Restrictii legale**	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
3	**Conditii de finantare**	De piata	De piata	De piata	De piata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
4	**Conditii de vanzare**	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
5	**Chelt. necesare imediat dupa cumparare**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
6	**Conditii ale pietei**	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
7	**Localizare**	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 389	Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud.Prahova, Loc.Ploieștiori, Str. Turcoazului, Cartier Albert
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

E-mail: office@evaluareimob.ro

8	**Drum de acces**	Da | strada pamant	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
9	**Topografie**	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
10	**Zona inundabila**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
11	**Suprafata (mp)**	375,00	352	320	875
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
12	**Forma**	Dreptunghiulara	Forma neregulata	Forma regulata	Dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
13	**Deschidere (ml)**	Da | dubla deschidere 15 x 25 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere cca 20 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 23 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 29,73 ml la strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
14	**Utilitati**	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
15	**Zonare | Utilizare**	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
16	**Alti factori**	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro/mp)	**120 €**	140 €	130 €	120 €

	Euro	Lei
Valoare de piata unitara (Euro/mp)	**120 €**	**591,07 lei**
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 132637, inscris in CF Nr. 132637 UAT Ploiesti (Euro)	**45.000,00 €**	**221.652,00 lei**

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 3. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: *https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014*

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014

ro

Anunturi imobiliare › Terenuri constructii de vanzare › Terenuri constructii de vanzare in Ploiesti › zona Nord › PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

Inapoi

PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

50.000 €

Ploiesti, zona Nord · Vezi harta

0720 595 545

0741 595 548 / 0344 819 660 (Tar

Robert O

REOER GRUP

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Email Copiere

Ascunde anunt Raportează anunt

Descriere

PLOIESTI zona Rezidentiala Nord, teren intravilan pentru constructii cladiri suprafata de 352 mp cu deschidere foarte mare la strada. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si are o amplasare foarte buna intr-o zona rezidentiala, adiacente de strada principala cu mijloc de transport. Toate actele la zi.

Pret vanzare 50000 euro.

Specificații

ID Anunt: X8O803005

Actualizat in 24.04.2025

Suprafata teren:	352 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	2

Comparabila 2 Link: *https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv*

blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv

BLITZ VÂNZĂRI ↓ ÎNCHIRIERI ↓ PROIECTE INVESTIȚIONALE ↓ DESPRE BLITZ ↓ NOUTĂȚI IMOBILIARE ADAUGĂ PROPRIETATE

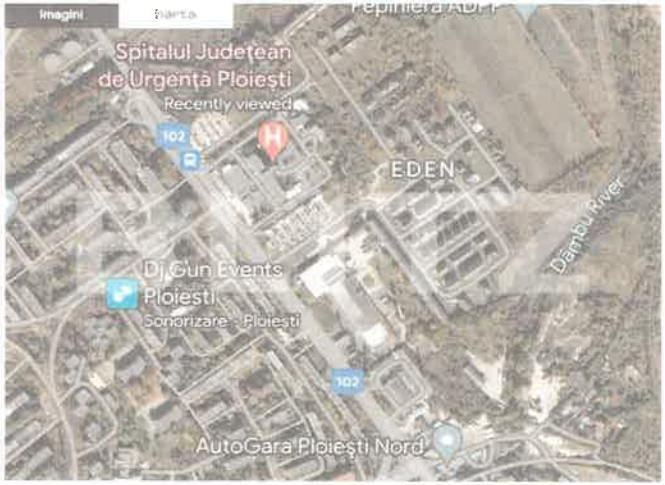
• Terenuri de vânzare • Terenuri de vanzare Nord -Spitalul Judetean

Teren intravilan, 320mp, zona Nord

ID: BLITZ 102901TV
Actualizat: 26.04.2023 **Zona:** Nord -Spitalul Judetean **Preț/mp:** 131 € **Rata lunara:** 245,46 € Calculator credit

42.000 €
Preț/mp: 131 €
TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ

Imagini Harta



Descarcă PDF Salvează Anunță-mă cand scade pretul
Distribuie oferta

Raluca Ionescu
Sales Office Manager
+40 344 232 777
office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent

Te interesează oferta? Programează o vizionare!

Nume si prenume *
Telefon *
Email *

Doresc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 102901TV din Ploiești, zona Nord -Spitalul Judetean

Sunt de acord cu Termenii și condițiile privind prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITĂ VIZIONARE

Caracteristici

Suprafață: 320 mp
Front: 15-30 ml mp
Utilități: Apă, Gaz, Curent, Canalizare
Destinație: Casă/Duplex
Acte/Avize: Carte funciara, Certificat urbanism
Alte criterii: Teren plat

Descriere Ofertă

Blitz oferă spre achiziționare teren intravilan, în zona de nord, foarte aproape de mijloace de transport în comun. Dispune de toate utilitățile și de proiect construcție casa. Terenul are o suprafata de 320 mp cu o deschidere de 23 ml.

Comparabila 3 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html*

storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html

storia | Для України | Anunturi | Ansambluri rezidentiale | Companii | Blog | Creditare | Cartidca de biniste | Contul meu | Adauga a

ZARA SERV | Zara Imobiliare | Arată toate anunțurile

← Înapoi la listă | Terenuri de vânzare > Prahova > Blejoi > Blejoi > Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Zara Imobiliare
Agenție
0733 970 427

+40

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

0 / 2000

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

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Blejoi, Blejoi, Prahova

109 000 €
125 €/m²

Propune un preț

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata: 3.207 RON /luna

Avans: 80.933 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

KIWI FINANCE
Expert de ajutat în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 453985 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 Luni

2989.95 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Prezentare generală

Suprafață	875 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren suprafata 875 mp ,deschidere de 29.73 ml in Ploiesti Cartier Albert .

Zona este recomandata, pentru constructii rezidentiale individuale sau de tip duplex cu regim de inaltime de P+2 etaje.

Pretul de vanzare este de 125 euro/mp.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta localizare subiect si comparabile

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 389	132637	132637 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.09.2022	132637	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114896/07.09.2022	-
2	Decembrie 2010	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500, Anexa la CU	Ing. Dumitru Lidia Mihaela	Ref: Decembrie 2010	-
3	01.10.2003	n/a	Hotararea Consiliului Local	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 255/01.10.2003	-
4	14.11.2022	132637	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1108/14.11.2022	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 6: Fotografii

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

Nr. cerere	114896
Ziua	07
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118856400

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 132637 Ploiești

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Gageni, Nr. 98 A, Jud. Prahova, T 65, lot 389

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	132637	375	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
72194 / 27/11/2012		
Act Notarial nr. 3134, din 26/11/2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN (act aditional aut.sub nr. 3159/28.11.2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN, act administrativ nr. 763/12.12.2012 emis de SC TRIUMF CONSTRUCT SA);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 132637 a imobilului cu numarul cadastral 132637/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 11326 (identificator electronic 126599) inscris in cartea funciara 9622(e:9622) (identificator electronic 126599);	A1
Hotarare nr. 255/2003 emis de Consiliul local Ploiesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 5855 din 08/03/2006;	
Cerere nr. 74996, din 29/12/2010 emis de OCPI PRAHOVA;		
B3	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca imobilul este situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98A, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 74996 din 29/12/2010;	
Adresa nr. 300036, din 06/01/2011 emis de Primaria Ploiesti (declaratie autentica nr.49/13.01.2011 emis de NP MINEA O.;);		
B4	se noteaza faptul ca terenul are categoria de folosinta arabil , conform adresei nr.300036/06.01.2011 emisa de Primaria Ploiesti, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 1609 din 14/01/2011;	
Cerere nr. 3239, din 24/01/2011 emis de OCPI Prahova;		
B5	se indreapta din oficiu eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 1609/2011 si in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata de teren ce are categoria de folosinta arabil este de 87402,39 mp, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 3239 din 24/01/2011;	
Act Administrativ nr. 1051, din 17/03/2011 emis de DIRECTIA PT.AGRICULTURA PRAHOVA;		
B6	se noteaza decizia nr.1051/17.03.2011 emisa de Directia pt. Agricultura Prahova,prin care terenul in suprafata de 87402,39 mp are categoria de folosinta curti constructii	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 16716 din 29/03/2011;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
72194 / 27/11/2012	
Act nr. 1112, din 23/01/2006 emis de Consiliul Local Ploiesti (act aditional nr.11940/28.06.2007 emis de	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr.006236/25.03.2009 emis de Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr. 008288/07.05.2010 emis de Consiliul Local PLoiesti;);		
C1	se noteaza contractul de asociere nr. 01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC TRIUMF CONSTRUCT SRL	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 47932 din 23/08/2010;	

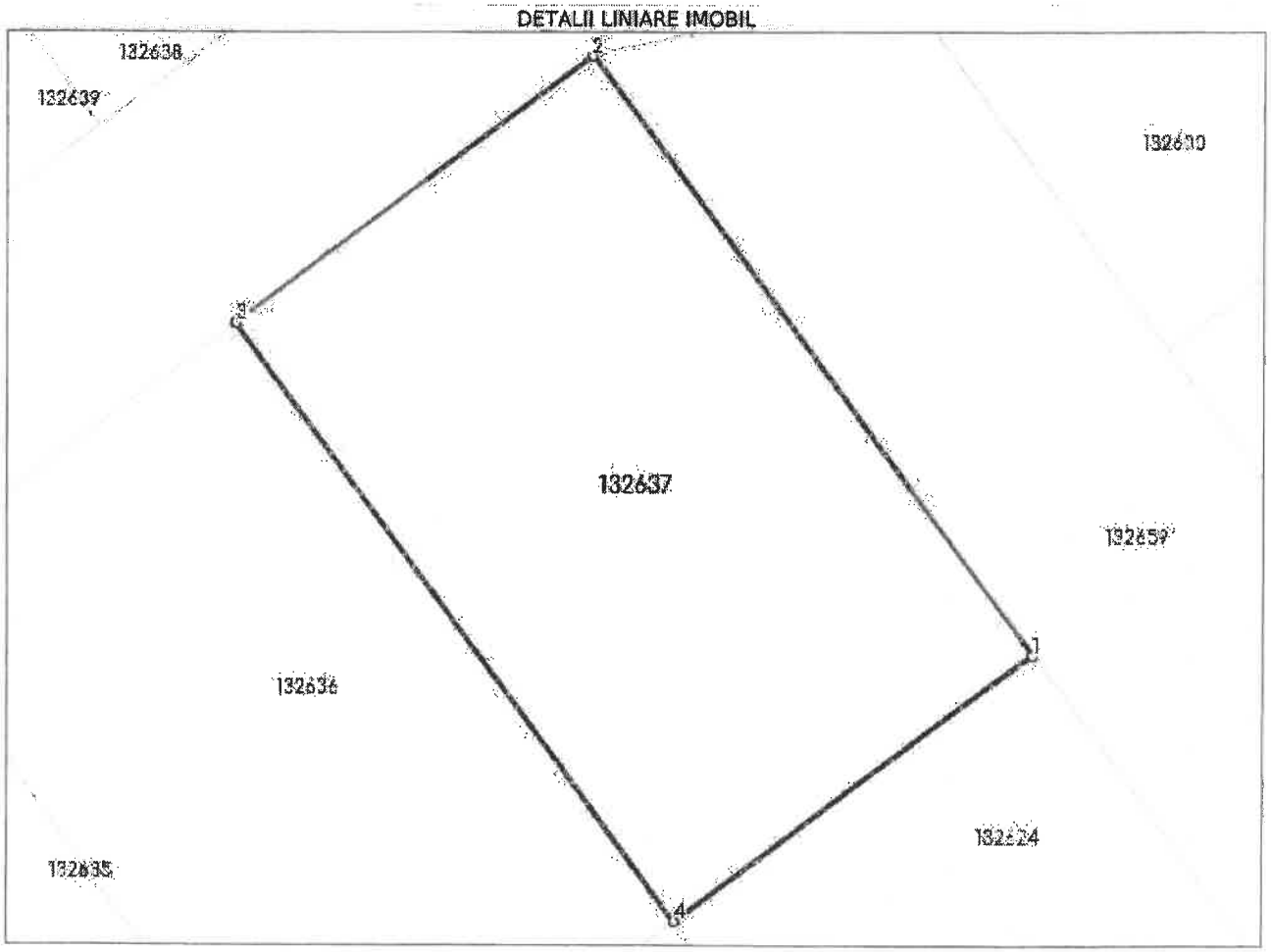
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
132637	375	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
389	curti construcţii	DA	375	-	-	-	LOT 389

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	25.017
2	3	15.0
3	4	25.013
4	1	15.0

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/09/2022, 13:01

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 308493 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1108 Din: 14-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN - STRADA GAGENI NR. 98 A, T 65, LOT 389

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308493 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65, LOT 389;
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. nr. 27 / 30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132637 (teren cu suprafata de 375 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform HCL nr. 255/01.10.2003, Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114896 / 07.09.2022.
Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa

Intocmit: CIRMACIU MARIANA NICOLETA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare,etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).
Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz=izolat, C=cuplat; P+1+M; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa)

ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;

Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;

- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principal;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NUMARUL CADASTRAL 132637

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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 LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ

4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

4.11.2022

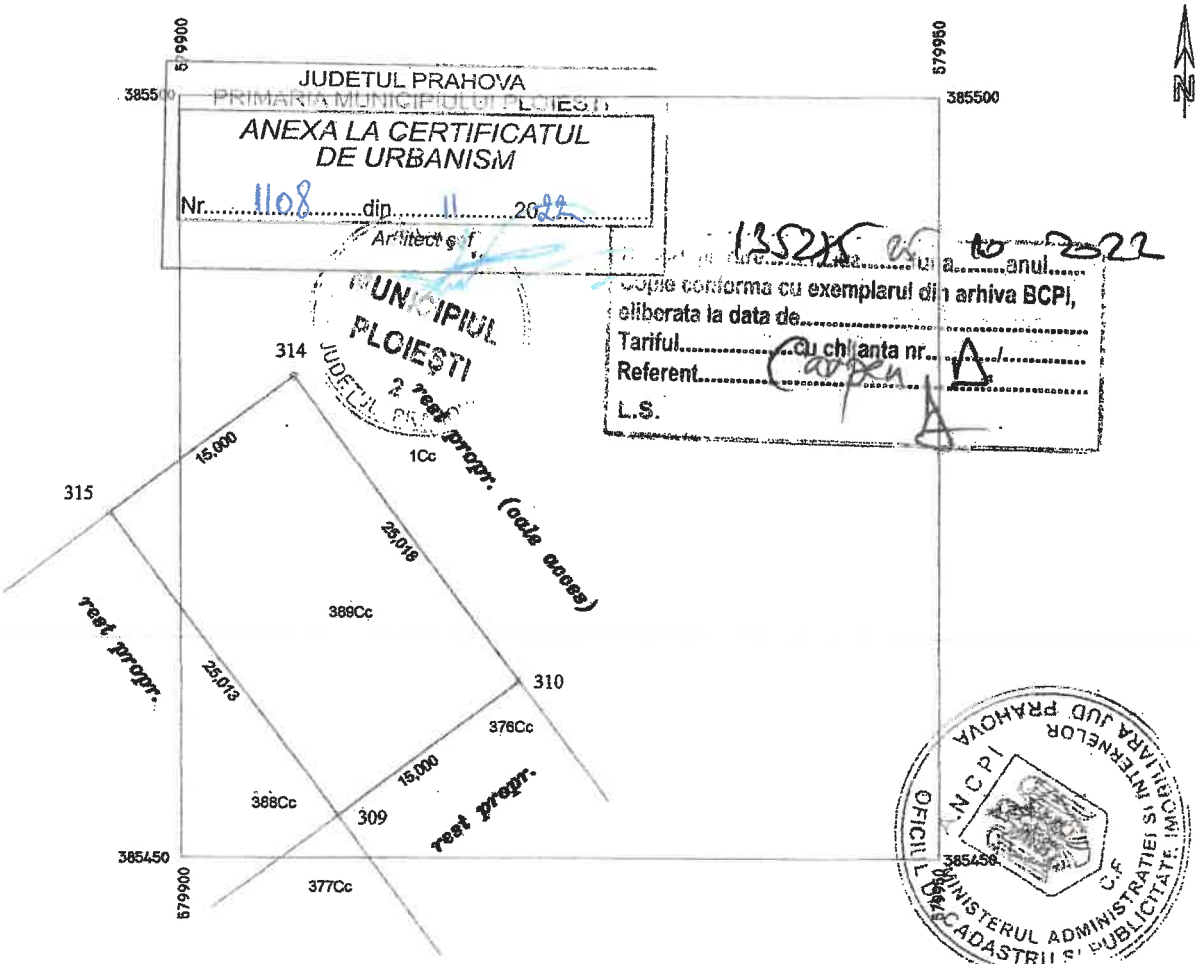
Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Art. 476 din Codul Fiscal

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

Intocmit: CIRMACIU MARIANA NICOLETA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132637	375	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1108 din 11 2022
Arhitect-șef

Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI, eliberata la data de 13 05 to 2022
Tariful ..... cu chitanta nr. ..... / .....
Referent .....
L.S.

MUNICIPIUL PLOIESTI JUDEȚUL PRAHOVA

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA JUD PRAHOVA
MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR
O.C.P.I.

anexa nr. 11 la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
389	Cc	375		
	TOTAL	375		

23877 17 Mai 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
315	579895,343	385472,900
314	579907,388	385481,839
310	579922,298	385461,749
309	579910,250	385452,8[illegible]
315	579895,343	385472,9[illegible]

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

CERTIFICAT DE AUTORIZARE seria RO-B-F Nr. 3095 Dumitru Lidia Mihaela CATEGORIA D

Data : 12.2010

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
DR. AMALIA CLAUDIA
SUB-INGINER GR. III

Suprafata totala masurata = 375 mp
Suprafata din act = 121000 mp

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1108 din 11.08.2014
Arhitect

amplasament

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98.98A.102.102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3
PUZ

BILANT TERITORIAL (pentru suprafata de teren studiata in PUZ)

	EXISTENT		PROPUS	
Zona ocupata cu constructii in afara fasiei de asanare	38 173	10,43%		
Zona amenajata ca parc/pietonal	109 997	30,05%		
Zona libera neamenajata	157 940	43,19%		
Zona de locuinte individuale (L)			46 200	12,63%
subzona locuintelor individuale fig			46 200	12,63%
Zona pentru institutii si servicii de interes general(IS)			81 100	22,17%
subzona servicii comerciale (isc)			4 700	1,28%
subzona institutii si servicii publice (isp)			9 100	2,49%
subzona institutii si servicii publice de interes municipal (ispm-r)			67 300	18,40%
Zona spatiilor verzi (V)			110 170	30,11%
subzona parcuri si gradini pub/ ce (Vpgp)			99 600	27,22%
subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)			9 600	2,62%
subzona spatii verzi de protectie (Vim)			970	0,26%
Zona obiective transporturi (T)			15 000	4,10%
subzona terminal auto si parcaje(Ttp)			12 000	3,28%
Circulatii (inclusiv spatii verzi de amenajare de langa drumuri)			40 630	11,10%
Total	365 100	100%	365 100	100%

NOTA
- PLAN ANEXA pentru modificare si completare documentatie MODIFICARE PUZ - ZONIFICARE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR.98.98A, 102/102B, CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL - Modificari Completari in conformitate cu hotararea consiliului din cadrul Municipiului Ploiesti adoptata in cadrul sedintei din 21.01.2014 si consemnate in procesul verbal de sedinta PV/C4 din 24.01.2014
- Solutia tehnica si de circulatie a terminalului multimodal va fine cont de aceste modificari, rezervand o zona pe care va putea fi realizat Heliportul.

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE
- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)
- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(LI)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)
- Subzona servicii comerciale (Isc)
- Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)
- Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
- Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)/institutii medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)
- Subzona terminal auto si parcaje(Ttp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)
- Subzona cai de comunicatie rutiere si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE
- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si reconstituite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si reconstituite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces de ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)
- Heliport cu zona de siguranta aferenta - se va realiza doar cu conditia intocmirii si avizarii unui PUD care sa studieze intreaga suprafata a subzonei functionale si vecinatatile acesteia si a carei solutie sa fie avizata si de Autoritatea Aeronautica Romana (se va stabili un culoar de zbor care sa respecte legislatia specifica in vigoare)

Regim de construire: Inaltimea, Ocupatul...
LI ..... Zona/subzona functionala
Hz. C P+1+M ..... Regim maxim de inaltime
POT- 50% I.T. 1.1 ..... CUT

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

MANAGER PROIECT: / EXPERT:	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNATURA	CERTIFICA	BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI
				BENEFICIAR / INVESTITIA NR. / DATA
				PROIECT NR. 66 / 2013

S.C. SERVICIU DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L.
CAIA STRAMOSU - CONSTRUCTIVI, 29.2013, PROIECTA NORMEI
SCARA: PLANSA NR.:
REF. PROIECT: ARH. Vladimir Cazan
PROIECTAT: ARH. Vladimir Cazan
DESENAT: ARH. Vladimir Cazan

HOTARAREA Nr. 255

privind trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte 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 Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune spre aprobare trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte si dotari aferente;

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;

avand in vedere Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova;

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

HOTARASTE:

Art. 1 Aproba trecerea terenului in suprafata de 121.000 mp situat in Ploiesti, pe str. Gageni, intre Spitalul Judetean si S.C. *Vinalcool* S.A. din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul este identificat in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, si are destinatia *constructii locuinte cu credit ipotecar*.

Art. 2 Stabileste ca Directia Generala de Dezvoltare Urbana sa intocmeasca caietul de sarcini cu modalitatea de atribuire a terenului potrivit destinatiei stabilite la articolul 1.

Art. 3 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. 4 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 01.10.2003

Presedinte de sedinta,
Gheorghe Moraru

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa nr. 1.28 la HCL nr...../.....

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 132638, înscris în Cartea Funciară Nr. 132638 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132638, înscris în Cartea Funciară Nr. 132638 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 390, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9256 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 45.000 euro echivalent 221.652 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	426/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

Olga Olaru

Semnat digital de Olga Olaru
Data: 2023.05.18 21:58:09

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: **Client:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alti utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132638, înscris în Cartea Funciară Nr. 132638 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, dubla deschidere cca 15 ml x 25 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 390.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmânat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132638, înscris în Cartea Funciară Nr. 132638 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, dubla deschidere cca 15 ml x 25 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 390.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Natională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 390	132638	132638 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Cuprins

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132638, înscris în Cartea Funciară Nr. 132638 UAT Ploieşti, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, dubla deschidere 15 ml x 25 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 390.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieței din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, s-au facut fotografii. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obținută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 390	132638	132638 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea şi precizia influențează calitatea şi relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordarii prin piata sunt

relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul si firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale şi sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEŞTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

Utilizatorii (destinatarii) desemnati ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEŞTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, şi nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține şi/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați şi nu poate fi extinsă față de alti terți.

2.3. Identificarea proprietăţii imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132638, înscris în Cartea Funciară Nr. 132638 UAT Ploieşti, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, dubla deschidere 15 ml x 25 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 390.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, şi respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condiţiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curent.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informaţii specifice proprietăţilor similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2023.

2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii, situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 390.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in apropiere. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta Ploiesti.

2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze şi ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

Principalele ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietăţii s-a realizat în baza actelor puse la dispoziţie de către client şi a faptelor constatate în urma inspecţiei vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinuta cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanţii pentru acurateţe.
- Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele şi materialul ilustrativ sunt puse la dispoziţie de către client şi informaţiile conţinute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informaţii legate de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigaţie referitoare la activităţile trecute şi prezente, atât pe proprietati, cât şi pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor analizate în aceste utilizări sau amplasamente şi deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu se stabileşte un angajament pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcţiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ.

Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un inscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii si elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existand de asemenea si rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referinţă ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor.

De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediţia 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;

- SEV 103 – Raportare (IVS 103);

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132638, înscris în Cartea Funciară Nr. 132638 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, dubla deschidere 15 ml x 25 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 390.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 390.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in vecinatate. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, Str. Gageni (DJ102). Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 375 mp, identificata cu nr. cad. 132638, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 132638 UAT Ploieşti, construibila, forma dreptunghiulara, dubla deschidere 15 ml x 25 ml la strada neasfaltata.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vanzare teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este relativ activa.

4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, situat in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza in intervalul 124 – 142 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

Informatiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul cumparatorului. Este o piata a cumparatorului. In prezent piata imobiliara este in stagnare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediţia 2022, astfel:

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- *Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Conform Certificat de Urbanism, parcelarea terenului a fost realizata in cadrul PUZ – Ansamblul rezidential EDEN. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Este permisa legal utilizarea rezidentiala.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.

  Terenul evaluat prezinta forma regulata, acces din strada, utilitatile zonei fiind in vecinatatea proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieţei, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepţia vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferenţa dintre valoarea proiectului şi costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piaţă trebuie să fie cel puţin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor şi valoarea actualizată a costurilor).

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea rezidentiala este maxim productiva.

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piaţă, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalităţi de evaluare şi anume: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Abordarea prin piaţă ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacție / ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții / oferte ale unor proprietăți similare (numite comparabile) și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricții legale, condițiile pieței (data vânzării), condițiile de finanțare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafață teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilitățile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcției și alte elemente în funcție de proprietatea de evaluat.

Metoda comparației directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, în condițiile existenței informațiilor cu privire la tranzacții / oferte recente cu date sigure și care să indice tendințele pieței. Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informațiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum și la datele furnizate de o serie de agenții imobiliare și la informațiile existente în publicațiile de specialitate sau care dețin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparația directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparație. Se determină ajustările prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale prețurilor de tranzacționare în ceea ce privește: dreptul de proprietate transmis, restricțiile legale, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, dimensiuni ale construcției, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje și utilități.

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Datele colectate și analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piață a proprietății, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe.

Metoda comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.

Metoda comparației directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

Grila datelor de piață, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe.

Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparției directe se prezinta in Grila datelor de piata.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri.

Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc" a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietăţii imobiliare specializate, adică a proprietăţii imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piaţă.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietăţii imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietăţii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepţie este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietăţii imobiliare subiect, pentru a furniza aceeaşi utilitate unui participant de pe piaţă, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înţelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la preţurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcţiei evaluate, utilizând aceleaşi materiale şi tehnici, aceleaşi standarde şi normative de execuţie şi înglobând toate deficienţele funcţionale din supradimensionare etc. ale construcţiei subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine

astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piaţă prin metoda comparaţiei directe a rezultat următoarea valoare de piaţă a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 390	132638	132638 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente şi suficiente.

Rezultatele privind valoarea obţinuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanţă cu cea mai bună utilizare a proprietăţii.

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietăţii evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăţilor imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obţinute în aplicarea abordării prin piaţă, prin metoda comparaţiei directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului privind valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistenţa informaţiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informaţiile obţinute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 390	132638	132638 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietăţii
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren				Constructii			TOTAL			
								Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Ac sol	Au	Adc	Teren	Ac sol	Au	Adc
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 390	132638	132638 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Da, dubla deschidere 15 ml x 25 ml la strada pamant	Dreptunghiulara	375	n/a	n/a	375	n/a	n/a	n/a	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
							TOTAL	**375**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**

Sursa: Geoportal ANCPI

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, liber de constructii, suprafata 375 mp, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 390, zona periferica nord, in incinta ansamblului rezidential EDEN. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa in vecinatate. Infrastructura rutiera: strada secundara pamant - Str. Roma neasfaltata.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 352 mp, front stradal cca 20 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata - amplasat in rond. Terenul se afla in Mun. Ploiesti, pe Str. Gageni, in incinta ansamblului EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 50.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: X8O803005*	TTeren intravilan, curti-constructii, suprafata 320 mp, front stradal 23 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, dispune de proiect casa. Terenul se afla in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti, Spitalul Judetean de Urgenta, in zona ansamblul EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 42.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: BLITZ 102901TV*	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 875 mp, front stradal 29,73 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma regulata. Terenul se afla pe raza UAT Blejoi, Sat Ploiestiori, Cartier Albert Ploiesti, pe Str. Turcoazului, strada secundara neasfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 109.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: 7143429*
	Suprafata (mp)	375	352	320	875
	Incadrare PUG/PUZ	L - locuinte	L - locuinte	n/a	n/a
	CUT max:	1,1	1,1	n/a	n/a
	POT max:	50%	50%	n/a	n/a
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	120,00 €	142,05 €	131,25 €	124,57 €
	Pret Euro		50.000 €	42.000 €	109.000 €
	Link:		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014	https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-lDtYkB.html
	Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	Data ofertei		Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Pret de vanzare (Euro / mp)		142 €	131 €	125 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Ajustare in %		-2%	-1%	-4%
	Ajustare in €		-2 €	-1 €	-5 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
1	**Drept de proprietate**	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
2	**Restrictii legale**	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
3	**Conditii de finantare**	De piata	De piata	De piata	De piata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
4	**Conditii de vanzare**	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
5	**Chelt. necesare imediat dupa cumparare**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
6	**Conditii ale pietei**	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
7	**Localizare**	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 390	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud.Prahova, Loc.Ploieștiori, Str. Turcoazului, Cartier Albert
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

E-mail: office@evaluareimob.ro

8	**Drum de acces**	Da | strada pamant	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
9	**Topografie**	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
10	**Zona inundabila**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
11	**Suprafata (mp)**	375,00	352	320	875
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
12	**Forma**	Dreptunghiulara	Forma neregulata	Forma regulata	Dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
13	**Deschidere (ml)**	Da | dubla deschidere 15 x 25 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere cca 20 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 23 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 29,73 ml la strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
14	**Utilitati**	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
15	**Zonare | Utilizare**	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
16	**Alti factori**	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro/mp)	**120 €**	140 €	130 €	120 €

	Euro	Lei
Valoare de piata unitara (Euro/mp)	**120 €**	**591,07 lei**
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 132638, inscris in CF Nr. 132638 UAT Ploiesti (Euro)	**45.000,00 €**	**221.652,00 lei**

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 3. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: *https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014*

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014

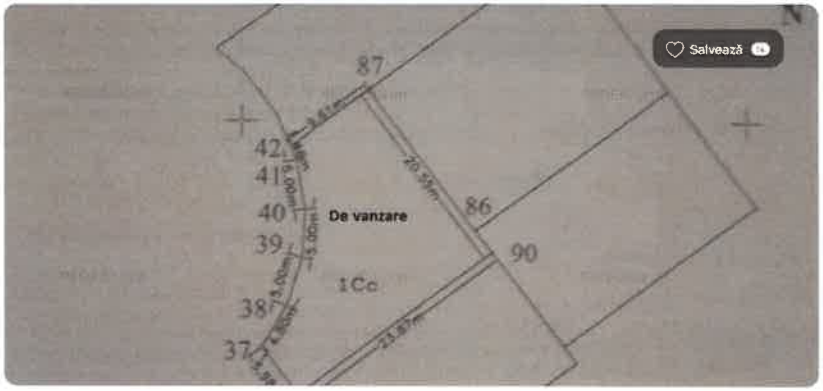
ro

Anunturi imobiliare › Terenuri/constructii de vanzare › Terenuri constructii de vanzare in Ploiesti › zona Nord › PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

50.000 €

Ploiesti, zona Nord - Vezi harta



0720 595 545

Robert O
REOER GRUP

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Ascunde anunt Raportează anunt

Vezi harta

Descriere

PLOIESTI zona Rezidentiala Nord, teren intravilan pentru constructie casa in suprafata de 352 mp cu deschidere foarte mare la strada. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si are o amplasare foarte buna intr-o zona linistita, apropiata de strada principala cu mijloc de transport. Toate actele la zi
Pret vanzare 50000 euro.

Specificații

ID Anunț: X8O803005

Suprafata teren:	352 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front strada:	20 m
Nr. fronturi:	2

Comparabila 2 Link: *https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv*

blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv

BLITZ VANZĂRI ↓ INCHIRIERI ↓ PROIECTE INVESTITIONALE ↓ DESPRE BLITZ ↓ NOUTĂȚI IMOBILIARE ADAUGĂ PROPRIETATE

• Terenuri de vanzare • Terenuri de vânzare Nord - Spitalul Judeţean

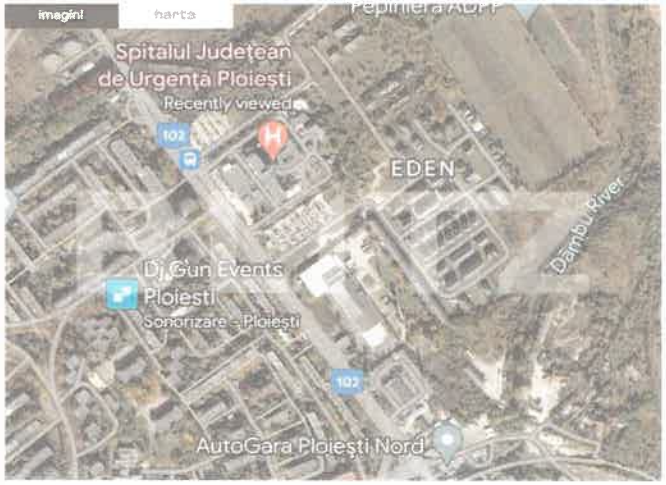
Teren intravilan, 320mp, zona Nord

ID: BLITZ 102901TV
Actualizat: 28.04.2023
Zona: Nord - Spitalul Judeţean
Preț/mp: 131 €
Rata lunara: 245,48 €
Calculator credit

42.000 €
Preț/mp: 131 €

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ

imagini harta



Raluca Ionescu
Sales Office Manager
+40 344 233 777
office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent

Te interesează oferta? Programează o vizionare!

Nume si prenume *
Telefon *
Email *
Doresc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 102901TV din Ploieşti, zona Nord - Spitalul Judeţean

Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITĂ VIZIONARE

Descarca PDF Trimite Ajuta-ma cand aleg oferta

Distribuie oferta

Caracteristici

Suprafaţă: 320 mp
Front: 15-30 ml mp
Utilităţi: Apă, Gaz, Curent, Canalizare
Destinaţie: Casă / Duplex
Acte/Avize: Carte funciara, Certificat urbanism
Alte criterii: Teren plat

Descriere Ofertă

Blitz oferă spre achiziționare teren intravilan, în zona de nord, foarte aproape de mijloace de transport în comun. Dispune de toate utilitățile și de proiect construcție casa. Terenul are o suprafata de 320 mp cu o deschidere de 23 ml

Comparabila 3 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html*

storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html

storia | Для України | Anunturi | Ansambluri rezidentiale | Companii | Blog | Creditare | Carticica de biniste | Contul meu | Adauga

ZARA SERV Zara Imobiliare

← Înapoi la listă | Terenuri de vânzare > Prahova > Blejoi > Blejoi > Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Zara Imobiliare
Agenție
0733 970 427

+40

Alege numărul pentru contact

Introdu mesajul tău

0 / 2000

Administratorul site-ului este SC OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Blejoi, Blejoi, Prahova

109 000 €
125 €/m²

Propune un preț

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata:	Avans:	Perioada imprumutului:	
3.207 RON /luna	80.933 RON (15%)	30 ani	Foloseste calculatorul de credite

KIWI FINANCE
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 453985 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 Luni

2989.95 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Prezentare generală

Suprafață	875 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren suprafata 875 mp ,deschidere de 29.73 ml in Ploiesti Cartier Albert .

Zona este recomandata, pentru constructii rezidentiale individuale sau de tip duplex, cu regim de inaltime de P+2 etaje.

Pretul de vanzare este de 125 euro/mp.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta localizare subiect si comparabile

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 390	132638	132638 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.09.2022	132638	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114877/07.09.2022	-
2	Decembrie 2010	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500, Anexa la CU	Ing. Dumitru Lidia Mihaela	Ref: Decembrie 2010	-
3	01.10.2003	n/a	Hotararea Consiliului Local	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 255/01.10.2003	-
4	10.11.2022	132638	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1109/10.11.2022	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 6: Fotografii

- 8 - 09 - 2022

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

Nr. cerere	114877
Ziua	07
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118854776

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 132638 Ploieşti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploieşti, Str Gageni, Nr. 98 A, Jud. Prahova, T 65, lot 390

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	132638	375	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
72194 / 27/11/2012		
Act Notarial nr. 3134, din 26/11/2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN (act aditional aut.sub nr. 3159/28.11.2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN, act administrativ nr. 763/12.12.2012 emis de SC TRIUMF CONSTRUCT SA);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 132638 a imobilului cu numarul cadastral 132638/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 11326 (identificator electronic 126599) inscris in cartea funciara 9622(e:9622) (identificator electronic 126599);	A1
Hotarare nr. 255/2003 emis de Consiliul local Ploiesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 5855 din 08/03/2006;	
Cerere nr. 74996, din 29/12/2010 emis de OCPI PRAHOVA;		
B3	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca imobilul este situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98A, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 74996 din 29/12/2010;	
Adresa nr. 300036, din 06/01/2011 emis de Primaria Ploiesti (declaratie autentica nr.49/13.01.2011 emis de NP MINEA O.;);		
B4	se noteaza faptul ca terenul are categoria de folosinta arabil , conform adresei nr.300036/06.01.2011 emisa de Primaria Ploiesti, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 1609 din 14/01/2011;	
Cerere nr. 3239, din 24/01/2011 emis de OCPI Prahova;		
B5	se indreapta din oficiu eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 1609/2011 si in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata de teren ce are categoria de folosinta arabil este de 87402.39 mp, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 3239 din 24/01/2011;	
Act Administrativ nr. 1051, din 17/03/2011 emis de DIRECTIA PT.AGRICULTURA PRAHOVA;		
B6	se noteaza decizia nr.1051/17.03.2011 emisa de Directia pt. Agricultura Prahova,prin care terenul in suprafata de 87402,39 mp are categoria de folosinta curti constructii	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 16716 din 29/03/2011;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
72194 / 27/11/2012	
Act nr. 1112, din 23/01/2006 emis de Consiliul Local Ploiesti (act aditional nr.11940/28.06.2007 emis de	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		**Referinţe**
Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr.006236/25.03.2009 emis de Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr. 008288/07.05.2010 emis de Consiliul Local PLoiesti;);		
C1	se noteaza contractul de asociere nr. 01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC TRIUMF CONSTRUCT SRL	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 47932 din 23/08/2010;	

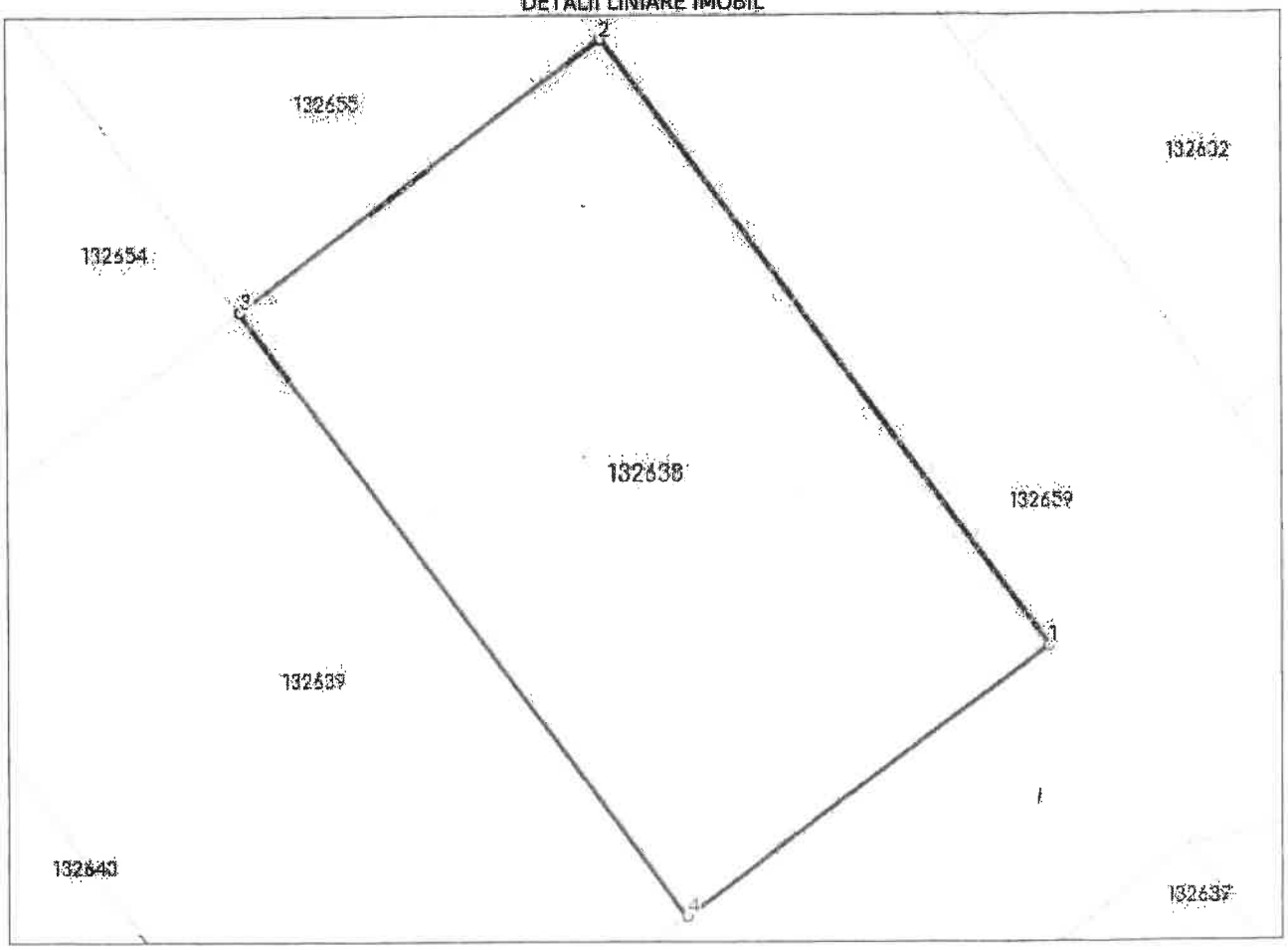
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
132638	375	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
390	curti constructii	DA	375	-	-	-	LOT 390

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	25.0
2	3	15.0
3	4	25.001
4	1	15.0

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

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

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/09/2022, 12:43

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308494 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1109 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN - STRADA GAGENI NR. 98 A, T 65, LOT 390

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308494 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65. LOT 390. NUMAR CADASTRAL 132638;
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. nr. 27 / 30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132638 (teren cu suprafata de 375 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform HCL nr. 255/01.10.2003, Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114877 / 07.09.2022.
Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.

Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa

Intocmit: CIRMACIU MARIANA NICOLETA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare,etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).
Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz=izolat, C=cuplat; P+1+M; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa)

ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;

Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;

- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principal;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NUMAR CADASTRAL 132638

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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);

Intocmit: CIRMACIU MARIANA NICOLETA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMÂNIA MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDEŢUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT ŞEF,
VERONICA RĂDUNĂ

4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

4.11.2022

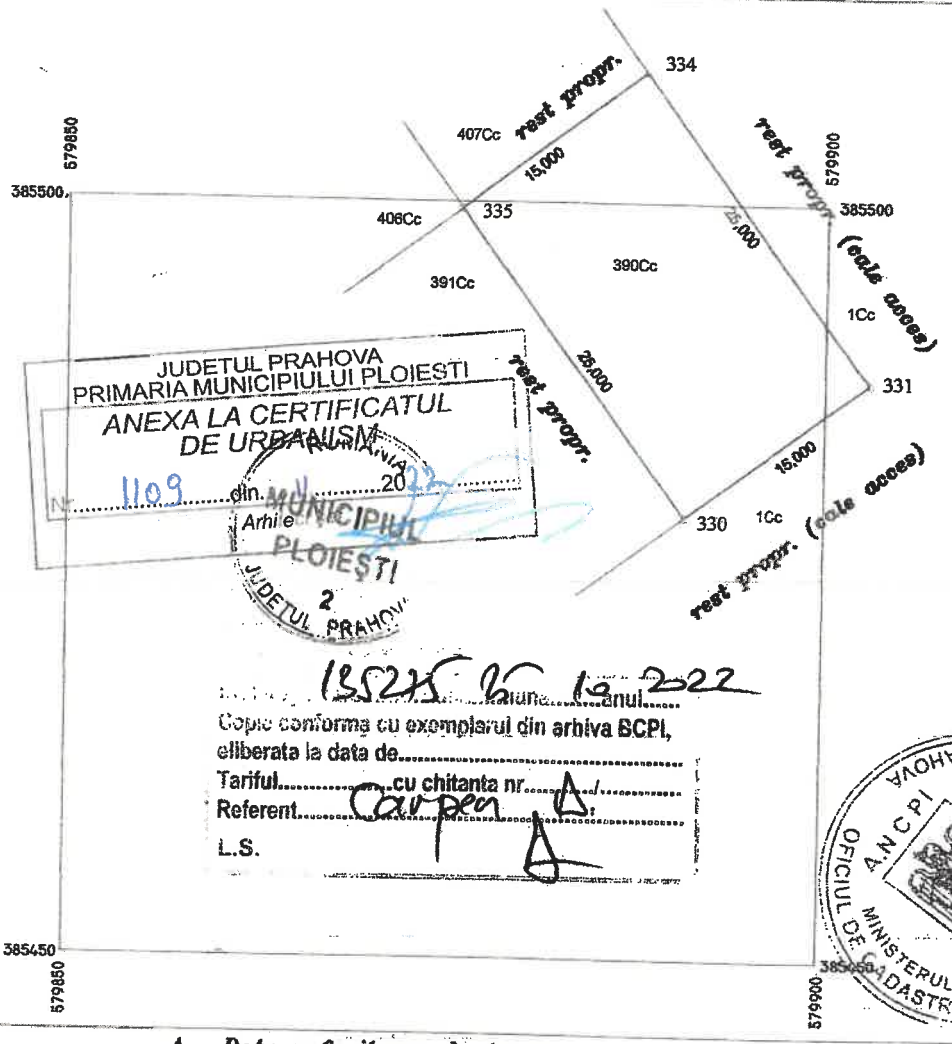
Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Art. 476 din Codul Fiscal

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

Intocmit: CIRMACIU MARIANA NICOLETA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132638	375	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1109 din 11 2022
Arhitect
MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA

135275 25 10 2022
Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI,
eliberata la data de.....
Tariful.....cu chitanta nr.....
Referent.....Carpen
L.S.

A.N.C.P.I. OFICIUL DE CADASTRU ... MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR ... PUBLICITATE IMOBILIARA JUD PRAHOVA

anexa nr. 11 la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
390	Cc	375		
	TOTAL	375		

23877 17 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
331	579902,820	385488,414
330	579890,775	385479,47[illegible]
335	579875,876	385499,5[illegible]
[illegible]	579887,921	385[illegible]
[illegible]	579902,820	385[illegible]

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 0095 Dumitru Lidia Mihaela CATEGORIA D

Data - 12.2010

... confirma suprafata din masuratori si ... aducerea imobilului in baza de date.....

... Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
... JUDOR AMALIA CLAUDIA

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

BILANT TERITORIAL (pentru suprafata de teren studiata in PUZ)

	S-STAT	%	PROPUS	%
Zona ocupata de institutii si servicii de interes general	34 170	12,03%		
Zona cu interes public	109 957	38,86%		
Zona de interes natural	137 940	48,78%		
Zona de locuinte individuale (L)	—	—	66 200	23,38%
Zona pentru institutii si servicii de interes general(IS)	—	—	41 700	14,73%
Zona spatiilor verzi (V)	—	—	110 170	38,91
Zona obiective transporturi (T)	—	—	12 000	4,23%
Circulatie	—	—	43 630	15,40
Total	283 100	100%	283 100	100%

NOTA

- PLAN ANEXA pentru realizare si completare documentatie MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR.98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIL , SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL - Modificari si Completari la Planul Urbanistic cu Regulamentul Aferent al Municipiului Ploiesti adoptate in Consiliul Local din 21.01.2014 si menionate in procesul verbal de ședința PVCL din 24.01.2014
- Solutia Urbanistica a terminalului multimodal va fine cu 1 de agenti medicali, valorand o zona pe care va putea fi realizat Heliportul.

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1109 din 2014
Arhitect șef MUNICIPIUL PLOIESTI

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor individuale construite pe baza unei parcelari (P+1+M – P+2)(LI)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- Subzona servicii comerciale (Isc)
- Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restricile de construire pana la întocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
- Subzona spatii verzi de protectie a cursurilor de apa (Vca)/institutii medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal auto si parcaje(Ttp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni -25m (retragerea fata de limitele ex si spre Gageni constructiilor vecine de strazi a cor. strazii)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si e construite, pentru zonele ramase vacante retragerea va fi pe ...)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilit la prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neparcelate, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restricii de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Pârâul Dambul) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul ioturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)
- Heliport, cu zona de siguranta aferenta - se va realiza doar cu conditia intocmirii si avizarii unui PUD care sa studieze intreaga suprafata a subzonei functionale si vecinatatile acesteia si a carei solutie sa fie avizata de Autoritatea Aeronautica Romana (se va stabili un cu dar de aber care sa respecte legislatia specifica in vigoare)

Regim de construire si inaltime, parcelari, ocupare: H ..... Zona cu baza functionala; ..... Regim maxim de inaltime; POT ..... 50% CUT 1,1

S.C. SERVICIU DE COMPETENTE PE TERENURI S.R.L. PLOIESTI
S.C. SERVICIU DE GOSPODARIE URBANA PLOIESTI S.R.L.

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	OBSERVATII	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. SERVICIU DE GOSPODARIE URBANA PLOIESTI S.R.L.

BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

PROIECT NR. 05/2013

ELABORATORI	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	SCARA	TITLU PROIECT: MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	DATA:
SEF PROIECT	urb. Vladimir Cozan		1:2 000		PUZ
PROIECTAT	urb. Vladimir Cozan		DATA: 1-2014	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR. 3
DESENAT	urb. Vladimir Cozan				

HOTARAREA Nr. 255

privind trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte 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 Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune spre aprobare trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte si dotari aferente;

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;

avand in vedere Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova;

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

HOTARASTE:

Art. 1 Aproba trecerea terenului in suprafata de 121.000 mp situat in Ploiesti, pe str. Gageni, intre Spitalul Judetean si S.C. *Vinalcool* S.A. din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul este identificat in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, si are destinatia *constructii locuinte cu credit ipotecar*.

Art. 2 Stabileste ca Directia Generala de Dezvoltare Urbana sa intocmeasca caietul de sarcini cu modalitatea de atribuire a terenului potrivit destinatiei stabilite la articolul 1.

Art. 3 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. 4 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 01.10.2003

Presedinte de sedinta,
Gheorghe Moraru

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa nr. 1.29 la HCL nr...../.....

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 132639, înscris în Cartea Funciară Nr. 132639 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132639, înscris în Cartea Funciară Nr. 132639 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 391, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9256 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 45.000 euro echivalent 221.652 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	427/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

Olga Olaru

Semnat digital de Olga Olaru
Data: 2023.05.18 22:17:13 +03'00'

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: **Client:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alti utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132639, înscris în Cartea Funciară Nr. 132639 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 391.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmânat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132639, înscris în Cartea Funciară Nr. 132639 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 391.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Natională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 391	132639	132639 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Cuprins

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132639, înscris în Cartea Funciară Nr. 132639 UAT Ploieşti, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 391.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potenţiale tranzacţii. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietăţii imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, s-au facut fotografii. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 391	132639	132639 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietăţii evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăţilor imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obţinute în aplicarea abordării prin piaţă, prin metoda comparaţiei directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului privind valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistenţa informaţiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informaţiile obţinute prin aplicarea abordarii prin piata sunt

relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul si firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale şi sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEŞTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

Utilizatorii (destinatarii) desemnati ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEŞTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alti terți.

2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132639, înscris în Cartea Funciară Nr. 132639 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 391.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, și respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condițiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curent.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informații specifice proprietăților similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2023.

2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii, situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 391.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in apropiere. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta Ploiesti.

2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile și documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze şi ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

Principalele ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietăţii s-a realizat în baza actelor puse la dispoziţie de către client şi a faptelor constatate în urma inspecţiei vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinuta cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanţii pentru acurateţe.
- Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele şi materialul ilustrativ sunt puse la dispoziţie de către client şi informaţiile conţinute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informaţii legate de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigaţie referitoare la activităţile trecute şi prezente, atât pe proprietati, cât şi pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor analizate în aceste utilizări sau amplasamente şi deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu se stabileşte un angajament pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcţiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ.

Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un inscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii si elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existand de asemenea si rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referinţă ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor.

De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediţia 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;

- SEV 103 – Raportare (IVS 103);

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132639, înscris în Cartea Funciară Nr. 132639 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 391.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 391.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in vecinatate. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, Str. Gageni (DJ102). Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 375 mp, identificata cu nr. cad. 132639, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 132639 UAT Ploieşti, construibila, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vanzare teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este relativ activa.

4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, situat in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza in intervalul 124 – 142 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

Informatiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul cumparatorului. Este o piata a cumparatorului. In prezent piata imobiliara este in stagnare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediţia 2022, astfel:

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- *Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Conform Certificat de Urbanism, parcelarea terenului a fost realizata in cadrul PUZ – Ansamblul rezidential EDEN. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Este permisa legal utilizarea rezidentiala.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.

  Terenul evaluat prezinta forma regulata, acces din strada, utilitatile zonei fiind in vecinatatea proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieţei, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepţia vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferenţa dintre valoarea proiectului şi costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piaţă trebuie să fie cel puţin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor şi valoarea actualizată a costurilor).

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea rezidentiala este maxim productiva.

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piaţă, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalităţi de evaluare şi anume: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Abordarea prin piaţă ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piaţă este aceea ca valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţie / ofertele unor proprietăţi competitive şi comparabile. Această abordare utilizează analiza pieţei în vederea identificării de tranzacţii / oferte ale unor proprietăţi similare (numite comparabile) şi comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile şi informaţiile referitoare la tranzacţiile şi ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate şi ajustate în funcţie de asemănări şi deosebiri.

Elementele de comparaţie sunt: drepturile de proprietate, restricţii legale, condiţiile pieţei (data vânzării), condiţiile de finanţare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafaţă teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilităţile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcţiei şi alte elemente în funcţie de proprietatea de evaluat.

Metoda comparaţiei directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, în condiţiile existenţei informaţiilor cu privire la tranzacţii / oferte recente cu date sigure şi care să indice tendinţele pieţei. Pentru estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum şi la datele furnizate de o serie de agenţii imobiliare şi la informaţiile existente în publicaţiile de specialitate sau care deţin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparaţia directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparaţie. Se determină ajustările preţurilor de vânzare ale proprietăţilor comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale preţurilor de tranzacţionare în ceea ce priveşte: dreptul de proprietate transmis, restricţiile legale, condiţii de finanţare, condiţii de piaţă, localizare, dimensiuni ale construcţiei, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje şi utilităţi.

Ajustările procentuale care se aplică preţurilor unor tranzacţii comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietăţii comparabile, având în vedere elementele de comparaţie.

Datele colectate şi analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piaţă care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparaţie, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietăţile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piaţă a proprietăţii, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe.

Metoda comparaţiei vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparaţie directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacţionate recent pe piaţă şi pentru care există informaţii disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informaţii recente "se înţeleg acele informaţii referitoare la preţuri de tranzacţionare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării şi care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluţia pieţei specifice". Deşi vânzările sunt cele mai importante, analiza cotaţiilor şi ofertelor de preţ pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuţie la o mai bună înţelegere a pieţei.

Metoda comparaţiei directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietăţii, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieţei imobiliare şi tipul datelor de piaţă. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacţiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

Grila datelor de piaţă, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietăţii subiect şi a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe.

Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparției directe se prezinta in Grila datelor de piata.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri.

Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc" a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piață.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine

astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piaţă prin metoda comparaţiei directe a rezultat următoarea valoare de piaţă a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 391	132639	132639 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente şi suficiente.

Rezultatele privind valoarea obţinuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanţă cu cea mai bună utilizare a proprietăţii.

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietăţii evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăţilor imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obţinute în aplicarea abordării prin piaţă, prin metoda comparaţiei directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului privind valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistenţa informaţiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informaţiile obţinute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 391	132639	132639 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietăţii
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren				Constructii			TOTAL			
								Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Ac sol	Au	Adc	Teren	Ac sol	Au	Adc
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 391	132639	132639 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Da, cca 15 ml la strada pamant	Dreptunghiulara	375	n/a	n/a	375	n/a	n/a	n/a	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
							TOTAL	**375**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**

Sursa: Geoportal ANCPI

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, liber de constructii, suprafata 375 mp, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 391, zona periferica nord, in incinta ansamblului rezidential EDEN. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa in vecinatate. Infrastructura rutiera: strada secundara pamant - Str. Roma neasfaltata.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 352 mp, front stradal cca 20 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata - amplasat in rond. Terenul se afla in Mun. Ploiesti, pe Str. Gageni, in incinta ansamblului EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 50.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: X8O803005*	TTeren intravilan, curti-constructii, suprafata 320 mp, front stradal 23 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, dispune de proiect casa. Terenul se afla in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti, Spitalul Judetean de Urgenta, in zona ansamblul EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 42.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: BLITZ 102901TV*	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 875 mp, front stradal 29,73 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma regulata. Terenul se afla pe raza UAT Blejoi, Sat Ploiestiori, Cartier Albert Ploiesti, pe Str. Turcoazului, strada secundara neasfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 109.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: 7143429*
	Suprafata (mp)	375	352	320	875
	Incadrare PUG/PUZ	L - locuinte	L - locuinte	n/a	n/a
	CUT max:	1,1	1,1	n/a	n/a
	POT max:	50%	50%	n/a	n/a
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	120,00 €	142,05 €	131,25 €	124,57 €
	Pret Euro		50.000 €	42.000 €	109.000 €
	Link:		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014	https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYk8.html
	Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	Data ofertei		Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Pret de vanzare (Euro / mp)		142 €	131 €	125 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Ajustare in %		-2%	-1%	-4%
	Ajustare in €		-2 €	-1 €	-5 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
1	**Drept de proprietate**	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
2	**Restrictii legale**	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
3	**Conditii de finantare**	De piata	De piata	De piata	De piata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
4	**Conditii de vanzare**	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
5	**Chelt. necesare imediat dupa cumparare**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
6	**Conditii ale pietei**	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
7	**Localizare**	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 391	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud.Prahova, Loc.Ploieștiori, Str. Turcoazului, Cartier Albert
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

E-mail: office@evaluareimob.ro

8	**Drum de acces**	Da | strada pamant	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
9	**Topografie**	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
10	**Zona inundabila**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
11	**Suprafata (mp)**	375,00	352	320	875
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
12	**Forma**	Dreptunghiulara	Forma neregulata	Forma regulata	Dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
13	**Deschidere (ml)**	Da | cca 15 ml strada secundara	Da | deschidere cca 20 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 23 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 29,73 ml la strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
14	**Utilitati**	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
15	**Zonare | Utilizare**	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
16	**Alti factori**	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro/mp)	**120 €**	140 €	130 €	120 €

	Euro	Lei
Valoare de piata unitara (Euro/mp)	**120 €**	**591,07 lei**
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 132639, inscris in CF Nr. 132639 UAT Ploiesti (Euro)	**45.000,00 €**	**221.652,00 lei**

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 3. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: *https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014*

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014

ro

Anunturi imobiliare › Terenuri constructii de vanzare › Terenuri constructii de vanzare in Ploiesti › zona Nord › PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro Inapoi

PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

50.000 €

Ploiesti, zona Nord - Vezi harta

0720 595 545

Robert O
REDER GRUP

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Ascunde anunt Raportează anunt

Descriere

PLOIESTI zona Rezidentiala Nord, teren intravilan pentru constructie locuinta suprafata de 352 mp cu deschidere foarte mare la strada. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si are o amplasare foarte buna intr-o zona in restitutie, aproape de strada principala cu mijloc de transport. Toate actele la zi
Pret vanzare 50000 euro.

Specificații

ID Anunt: X8O803005 Actualizat la 24.04.2023

Suprafata teren:	352 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front strada:	20 m
Nr. fronturi:	2

Comparabila 2 Link: *https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv*

blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv

BLITZ VANZĂRI ↓ INCHIRIERI ↓ PROIECTE INVESTIȚIONALE ↓ DESPRE BLITZ ↓ NOUTĂȚI IMOBILIARE ADAUGĂ PROPRIETATE

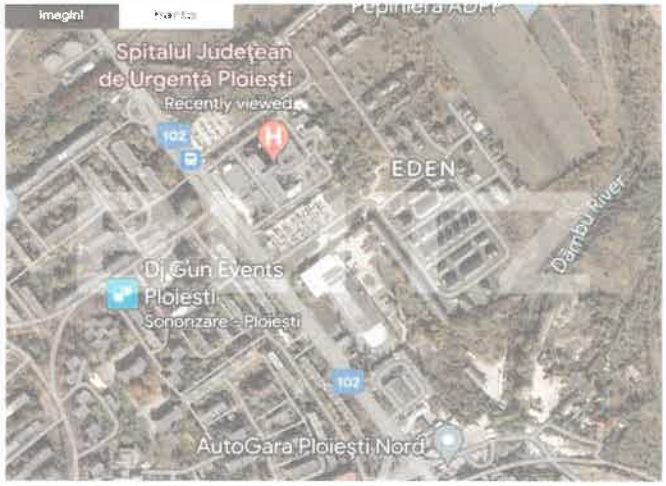
• Terenuri de vanzare • Terenuri de vânzare Nord -Spitalul Judetean

Teren intravilan, 320mp, zona Nord

ID: BLITZ102901TV **Actualizat:** 28.04.2023 **Zona:** Nord -Spitalul Judetean **Pret/mp:** 131 € **Rata lunara:** 245,48 € Calculator credit

42.000 €
Preț/mp: 131 €

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ



Raluca Ionescu
Sales Office Manager
+40 344 233 777
office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent

Te interesează oferta? Programează o vizionare!

Nume si prenume *
Telefon *
Email *
Doresc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 102901TV din Ploiești, zona Nord -Spitalul Judetean

Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITĂ VIZIONARE

Descarcă PDF Salvează Anunță-mă când scade pretul

Distribuie oferta

Caracteristici

Suprafață: 320 mp
Front: 15-30 mi mp
Utilități: Apă, Gaz, Curent, Canalizare
Destinație: Casă Duplex
Acte/Avize: Carte funciară, Certificat urbanism
Alte criterii: Teren plat

Descriere Ofertă

Blitz oferă spre achiziționare teren intravilan, în zona de nord, foarte aproape de mijloace de transport în comun. Dispune de toate utilitatile si de proiect construcție casa. Terenul are o suprafata de 320 mp cu o deschidere de 23 mi

Comparabila 3 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html*

storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html

storia | Для Украины | Anunturi | Ansambluri rezidentiale | Companii | Blog | Creditare | Carticica de biniste | Contul meu | Adaugă

Zara Imobiliare

← Înapoi la listă | Terenuri de vânzare > Prahova > Blejoi > Blejoi > Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Zara Imobiliare
Agenție
0733 970 427

+40

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

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

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Blejoi, Blejoi, Prahova

109 000 €
125 €/m²

Propune un pret

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata:	Avans:	Perioada imprumutului:	
3.207 RON /luna	80.933 RON (15%)	30 ani	Foloseste calculatorul de credite

KIWI FINANCE
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 453985 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 Luni

2989.95 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Prezentare generală

Suprafață	875 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren suprafata 875 mp ,deschidere de 29.73 ml in Ploiesti Cartier Albert .

Zona este recomandata, pentru constructii rezidentiale individuale sau de tip duplex, cu regim de inaltime de P+2 etaje.

Pretul de vanzare este de 125 euro/mp.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta localizare subiect si comparabile

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 391	132639	132639 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
TOTAL					**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.09.2022	132639	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114880/07.09.2022	-
2	Decembrie 2010	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500, Anexa la CU	Ing. Dumitru Lidia Mihaela	Ref: Decembrie 2010	-
3	01.10.2003	n/a	Hotararea Consiliului Local	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 255/01.10.2003	-
4	10.11.2022	132639	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1100/10.11.2022	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 6: Fotografii









Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

Nr. cerere	114880
Ziua	07
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118854875

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 132639 Ploieşti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploieşti, Str Gageni, Nr. 98 A, Jud. Prahova, T 65, lot 391

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	132639	375	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
72194 / 27/11/2012		
Act Notarial nr. 3134, din 26/11/2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN (act aditional aut.sub nr. 3159/28.11.2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN, act administrativ nr. 763/12.12.2012 emis de SC TRIUMF CONSTRUCT SA);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 132639 a imobilului cu numarul cadastral 132639/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 11326 (identificator electronic 126599) inscris in cartea funciara 9622(e:9622) (identificator electronic 126599);	A1
Hotarare nr. 255/2003 emis de Consiliul local Ploiesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 5855 din 08/03/2006;	
Cerere nr. 74996, din 29/12/2010 emis de OCPI PRAHOVA;		
B3	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca imobilul este situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98A, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 74996 din 29/12/2010;	
Adresa nr. 300036, din 06/01/2011 emis de Primaria Ploiesti (declaratie autentica nr.49/13.01.2011 emis de NP MINEA O.;);		
B4	se noteaza faptul ca terenul are categoria de folosinta arabil , conform adresei nr.300036/06.01.2011 emisa de Primaria Ploiesti, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 1609 din 14/01/2011;	
Cerere nr. 3239, din 24/01/2011 emis de OCPI Prahova;		
B5	se indreapta din oficiu eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 1609/2011 si in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata de teren ce are categoria de folosinta arabil este de 87402,39 mp, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 3239 din 24/01/2011;	
Act Administrativ nr. 1051, din 17/03/2011 emis de DIRECTIA PT.AGRICULTURA PRAHOVA;		
B6	se noteaza decizia nr.1051/17.03.2011 emisa de Directia pt. Agricultura Prahova,prin care terenul in suprafata de 87402,39 mp are categoria de folosinta curti constructii	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 16716 din 29/03/2011;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
72194 / 27/11/2012	
Act nr. 1112, din 23/01/2006 emis de Consiliul Local Ploiesti (act aditional nr.11940/28.06.2007 emis de	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr.006236/25.03.2009 emis de Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr. 008288/07.05.2010 emis de Consiliul Local PLoiesti;);		
C1	se noteaza contractul de asociere nr. 01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC TRIUMF CONSTRUCT SRL	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 47932 din 23/08/2010;	

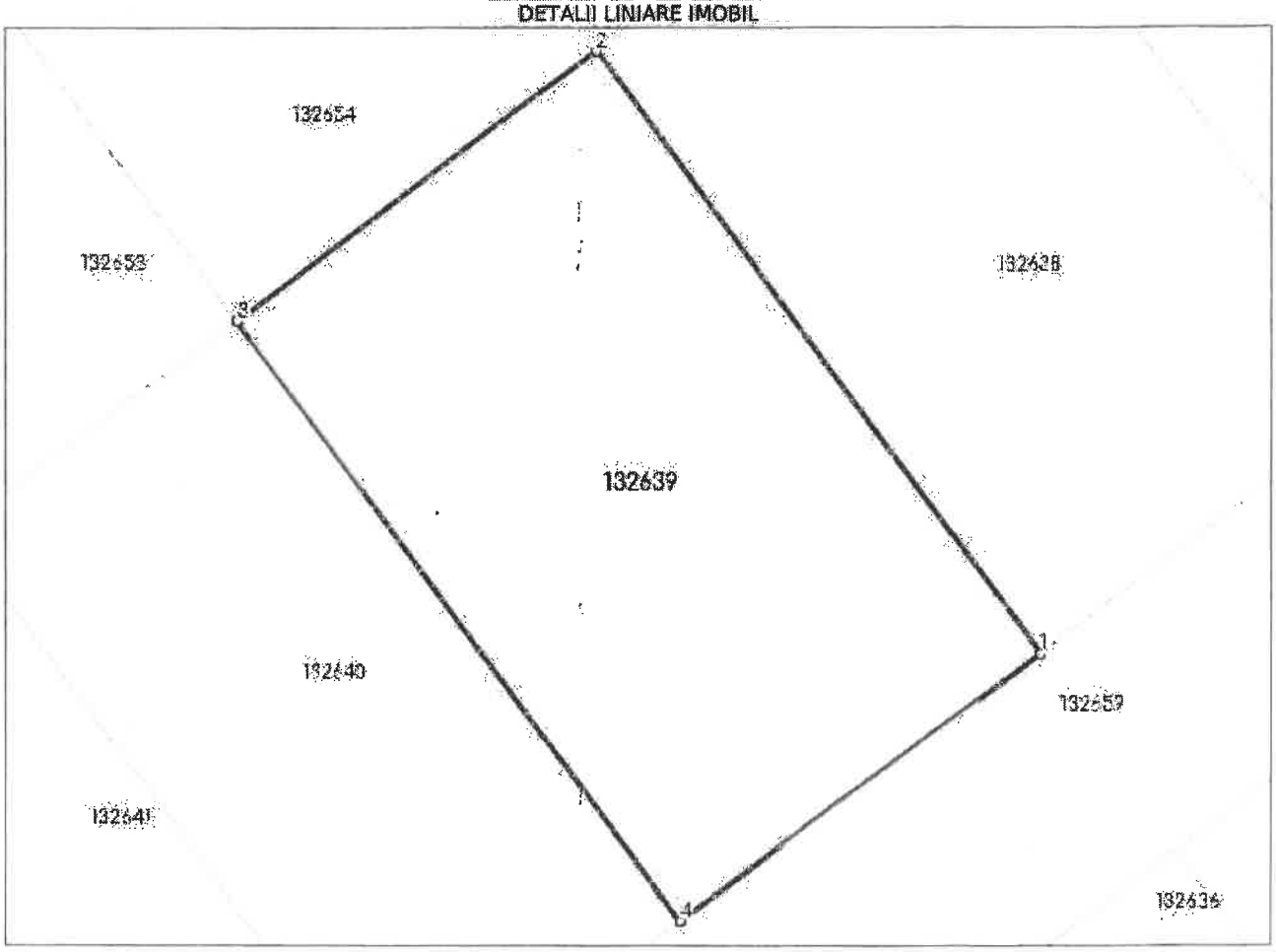
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
132639	375	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
391	curti constructii	DA	375	-	-	-	LOT 391

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	25.001
2	3	15.0
3	4	25.0
4	1	15.0

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

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

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/09/2022, 12:46

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308497 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1100 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN - STR. GAGENI, NR. 98A, T 65, LOT 391

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308497 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T65, LOT 391, NR. CADASTRAL 132639;

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. NR. 27/30.01.2014 privind aprobarea MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL "REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL PLOIESTI, STR. GAGENI NR. 98, 98A, 102, 102B, PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL"Strada Gageni, nr. 98, 98A, 102, 102B, Ploiesti,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu nr. cadastral 132639 (teren cu suprafata de 375 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului Ploiesti conform Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134/26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159/28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii nr. 114880/07.09.2022.
Conform extrasului de carte funciara se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112/23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.

Intocmit: GRIGORAS GABRIELA - CONSILIER., 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari:
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea S.C. TRIUMF CONSTRUCT S.A. se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise:
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).
Regimul fiscal este reglementat de Legea nr. 227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr. 553/2011 si H.C.L. nr. 361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz=izolat, C=cuplat; P+1+M; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;
Terenul are acces la str. Berlin si posibilitatea racordarii la retelele existente in zona.
Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 27/30.01.2014:
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.
Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).
Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;
Aspectul exterior al caldirilor:

- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese:
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60 m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA 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 CONSTRUCTII

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

Intocmit: GRIGORAS GABRIELA - CONSILIER., 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: GRIGORAS GABRIELA - CONSILIER., 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMANIA MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDEŢUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ
4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU
4.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....

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

Intocmit: GRIGORAS GABRIELA - CONSILIER., 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

amplasament 391

BILANT TERITORIAL (pentru suprafata de teren studiata in PUZ)

	EXISTENT mp	%	mp	%
Zona ocupata cu locuinte aflate in diverse faze de executie	35 173	12,43%	—	—
Zona amenajata cu pepiniera	109 987	38,86%		
Zona libera neamenajata	137 940	48,73%		
Zona de locuinte individuale (L)	—	—	66 200	23,38%
subzona locuinte individuale (Li)			66 200	23,[illegible]
Zona pentru institutii si servicii de interes general(IS)	—	—	51 100	18,0[illegible]
subzona servicii comerciale (Isc) subzona institutii si servicii publice (Isp) subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm)			4 700 9 100 37 300	1,66 3,21 13,1[illegible]
Zona spatiilor verzi (V)	—	—	110 170	38,91%
subzona parcuri si gradini publice (Vpgp) subzona spatii verzi de protectie -cursul de apa (Vca) subzona spatii verzi de protectie institutii medicale (Vim)			99 600 9 600 970	35,1[illegible] 3,3[illegible] [illegible]
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4,23%
subzona terminal auto si parcare(Tlp)			12 000	4,2[illegible]
Circulatii (inclusiv spatii verzi de aliniament)	—	—	43 630	15,[illegible]
Total	283 100	100%	283 100	100%

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- ▬ Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- ▭ Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- 🟨 Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- 🟥 Subzona servicii comerciale (Isc)
- 🟥 Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- 🟥 Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (**Ispm-r**)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

- 🟩 **Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)**
- 🟩 Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
- 🟨 Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)/institutii medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

- 🟥 Subzona terminal auto si parcaje(Tlp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- ☐ Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- ▨ Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- 🟥 **Zona obiective transporturi**
- ▨ **Zona industrie nepoluanta**
- 🟦 Zona institutii medicale
- 🟨 Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- ▬ Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
- ▬ Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- ☐ Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- 🟨 Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- ➡ Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)
- 🟩 Heliport cu zona de siguranta aferenta - se va realiza doar cu conditia intocmirii si avizarii unui PUD care sa studieze intreaga suprafata a subzonei functionale si vecinatatile acesteia si a carei solutie sa fie avizata si de Autoritatea Aeronautica Romana (se va stabili un culoar de zbor care sa respecte legislatia specifica in vigoare)

	Li	Zona/subzona functionala
Regim de construire: Insiruit, Izolat, Cuplat	Iz,C | P+1+M	Regim maxim de inaltime
POT	50% | 1,1	CUT

SE RECOMANDA CA DESENELE SI INFORMATIILE CUPRINSE IN PREZENTA DOCUMENTATIE SUNT PROPRIETATE INTELECTUALA A S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA S.R.L. PLOIESTI SI POT FI UTILIZATE NUMAI IN SCOPUL PENTRU CARE AU FOST CONTRACTATE. DOCUMENTATIA NU POATE FI REPRODUSA INTEGRAL SAU PARTIAL FARA ACORDUL SCRIS AL S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA S.R.L.

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
VERIFICATOR / EXPERT					
	S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L. CUI 27449967 J29/1212/01.10.2012 RO27449967			BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI	PROIECT NR. 88 / 2013
	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	SCARA: 1:2 000	TITLU PROIECT: MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	FAZA: PUZ
SEF PROIECT	urb. Vladimir Cazan				
PROIECTAT	urb. Vladimir Cazan		DATA: 1-2014	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR. 3
DESENAT	urb. Vladimir Cazan				

NOTA

- PLAN ANEXA pentru modificare si completare documentatie MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR.98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL - Modificari / Completari in conformitate cu hotararile comisiei 4din cadrul Municipiului Ploiesti adoptate in cadrul sedintei din 21.01.2014 si consemnate in procesul verbal de sedinta PVC4 din 24.01.2014
- Solutia tehnica si de circulatie a terminalului multimodal va tine cont de aceste modificari, rezervand o zona pe care va putea fi realizat Heliportul.

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1100 11 2022

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132639	375	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti

JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1100 din 11 20 22

MUNICIPIUL PLOIEȘTI JUDEȚUL PRAHOVA

13845 25 10 2022

Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI,
eliberata la data de.....
Tariful.....cu chitanta nr.....
Referent.....
L.S.

MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA JUD PRAHOVA

anexa nr. 11
la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
391	Cc	375		
	TOTAL	375		

23877 17 Mai 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
330	579890,775	385479,474
329	579878,730	385470,535
336	579863,831	385490,010
335	579875,876	[illegible]
330	579890.775	[illegible]

Suprafata totala masurata = 375 mp

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

Birou de cadastru, geodezie si cai de access executa lucrari de cad. CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr 0095 Dumitru Lidia Mihaela Persoana fizica autorizata CATEGORIA D

Data : 12.2010

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
FODOR AMALIA CLAUDIA
SUBINGINER GR

HOTARAREA Nr. 255

privind trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte 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 Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune spre aprobare trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte si dotari aferente;

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;

avand in vedere Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova;

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

HOTARASTE:

Art. 1 Aproba trecerea terenului in suprafata de 121.000 mp situat in Ploiesti, pe str. Gageni, intre Spitalul Judetean si S.C. *Vinalcool* S.A. din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul este identificat in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, si are destinatia *constructii locuinte cu credit ipotecar*.

Art. 2 Stabileste ca Directia Generala de Dezvoltare Urbana sa intocmeasca caietul de sarcini cu modalitatea de atribuire a terenului potrivit destinatiei stabilite la articolul 1.

Art. 3 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. 4 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 01.10.2003

Presedinte de sedinta,
Gheorghe Moraru

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa nr. 1.30 la HCL nr...../.....

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 132654, înscris în Cartea Funciară Nr. 132654 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132654, înscris în Cartea Funciară Nr. 132654 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 406, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9256 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 45.000 euro echivalent 221.652 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	428/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

Olga Olaru

Semnat digital de Olga Olaru
Data: 2023.05.18 22:34:38 +03'00'

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: **Client:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alti utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132654, înscris în Cartea Funciară Nr. 132654 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 406.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmânat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132654, înscris în Cartea Funciară Nr. 132654 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 406.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piață a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociația Natională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieței din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; 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. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către Client, cât și date obtinute din piața de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecția proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obținută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 406	132654	132654 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Cuprins

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132654, înscris în Cartea Funciară Nr. 132654 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 406.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociația Natională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieței din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, s-au facut fotografii. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obținută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 406	132654	132654 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acurateţe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordarii prin piata sunt

relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul si firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale şi sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEŞTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

Utilizatorii (destinatarii) desemnati ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEŞTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alti terți.

2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132654, înscris în Cartea Funciară Nr. 132654 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 406.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, și respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condițiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curent.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informații specifice proprietăților similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2023.

2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii, situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 406.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in apropiere. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta Ploiesti.

2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze şi ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

Principalele ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietății s-a realizat în baza actelor puse la dispoziție de către client și a faptelor constatate în urma inspecției vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinuta cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanţii pentru acurateţe.
- Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele şi materialul ilustrativ sunt puse la dispoziţie de către client şi informaţiile conţinute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informaţii legate de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigaţie referitoare la activităţile trecute şi prezente, atât pe proprietati, cât şi pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor analizate în aceste utilizări sau amplasamente şi deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu se stabileşte un angajament pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcţiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ.

Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un inscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii si elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existand de asemenea si rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referinţă ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor.

De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediţia 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;

- SEV 103 – Raportare (IVS 103);

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132654, înscris în Cartea Funciară Nr. 132654 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 406.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 406.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in vecinatate. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, Str. Gageni (DJ102). Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 375 mp, identificata cu nr. cad. 132654, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 132654 UAT Ploieşti, construibila, forma dreptunghiulara, deschidere 15 ml la strada neasfaltata.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vanzare teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este relativ activa.

4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, situat in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza in intervalul 124 – 142 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

Informatiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul cumparatorului. Este o piata a cumparatorului. In prezent piata imobiliara este in stagnare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediţia 2022, astfel:

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- *Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Conform Certificat de Urbanism, parcelarea terenului a fost realizata in cadrul PUZ – Ansamblul rezidential EDEN. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Este permisa legal utilizarea rezidentiala.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.

  Terenul evaluat prezinta forma regulata, acces din strada, utilitatile zonei fiind in vecinatatea proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieţei, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepţia vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferenţa dintre valoarea proiectului şi costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piaţă trebuie să fie cel puţin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor şi valoarea actualizată a costurilor).

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea rezidentiala este maxim productiva.

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piaţă, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalităţi de evaluare şi anume: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Abordarea prin piaţă ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacție / ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții / oferte ale unor proprietăți similare (numite comparabile) și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricții legale, condițiile pieței (data vânzării), condițiile de finanțare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafață teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilitățile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcției și alte elemente în funcție de proprietatea de evaluat.

Metoda comparației directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, în condițiile existenței informațiilor cu privire la tranzacții / oferte recente cu date sigure și care să indice tendințele pieței. Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informațiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum și la datele furnizate de o serie de agenții imobiliare și la informațiile existente în publicațiile de specialitate sau care dețin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparația directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparație. Se determină ajustările prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale prețurilor de tranzacționare în ceea ce privește: dreptul de proprietate transmis, restricțiile legale, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, dimensiuni ale construcției, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje și utilități.

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Datele colectate și analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piață a proprietății, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe.

Metoda comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.

Metoda comparației directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

Grila datelor de piață, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe.

Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparției directe se prezinta in Grila datelor de piata.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri.

Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc" a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietăţii imobiliare specializate, adică a proprietăţii imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piaţă.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietăţii imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietăţii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepţie este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietăţii imobiliare subiect, pentru a furniza aceeaşi utilitate unui participant de pe piaţă, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înţelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la preţurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcţiei evaluate, utilizând aceleaşi materiale şi tehnici, aceleaşi standarde şi normative de execuţie şi înglobând toate deficienţele funcţionale din supradimensionare etc. ale construcţiei subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine

astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piaţă prin metoda comparaţiei directe a rezultat următoarea valoare de piaţă a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 406	132654	132654 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente şi suficiente.

Rezultatele privind valoarea obţinuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanţă cu cea mai bună utilizare a proprietăţii.

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietăţii evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăţilor imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obţinute în aplicarea abordării prin piaţă, prin metoda comparaţiei directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acurateţe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului privind valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistenţa informaţiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informaţiile obţinute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 406	132654	132654 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

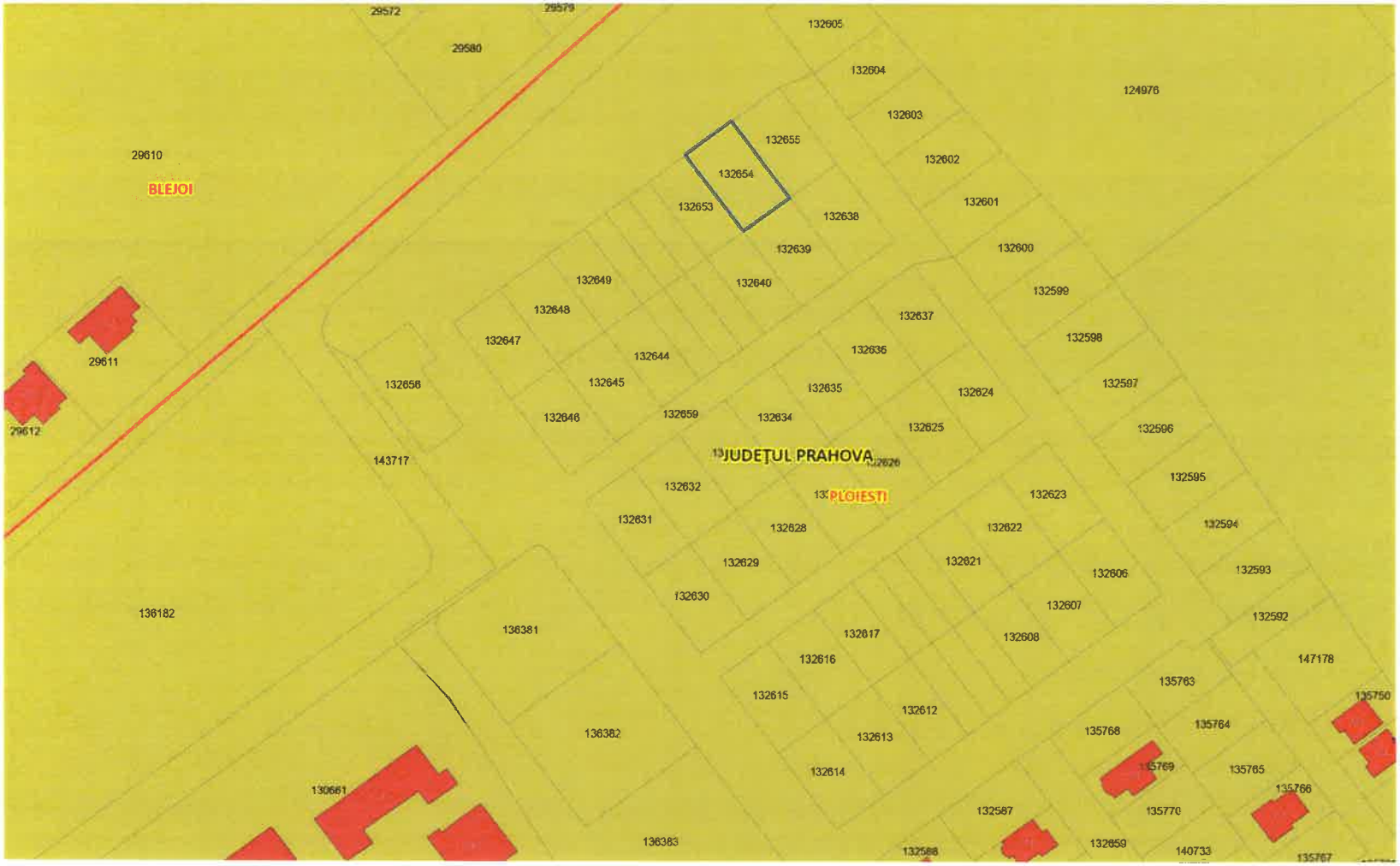
- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietăţii
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren				Constructii			TOTAL			
								Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Ac sol	Au	Adc	Teren	Ac sol	Au	Adc
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 406	132654	132654 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Da, cca 15 ml la strada pamant	Dreptunghiulara	375	n/a	n/a	375	n/a	n/a	n/a	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
							TOTAL	**375**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**



Sursa: Geoportal ANCPI

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, liber de constructii, suprafata 375 mp, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 406, zona periferica nord, in incinta ansamblului rezidential EDEN. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa in vecinatate. Infrastructura rutiera: strada secundara pamant - Str. Roma neasfaltata.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 352 mp, front stradal cca 20 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata - amplasat in rond. Terenul se afla in Mun. Ploiesti, pe Str. Gageni, in incinta ansamblului EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 50.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: X8O803005*	TTeren intravilan, curti-constructii, suprafata 320 mp, front stradal 23 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, dispune de proiect casa. Terenul se afla in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti, Spitalul Judetean de Urgenta, in zona ansamblul EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 42.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: BLITZ 102901TV*	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 875 mp, front stradal 29,73 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma regulata. Terenul se afla pe raza UAT Blejoi, Sat Ploiestiori, Cartier Albert Ploiesti, pe Str. Turcoazului, strada secundara neasfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 109.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: 7143429*
	Suprafata (mp)	375	352	320	875
	Incadrare PUG/PUZ	L - locuinte	L - locuinte	n/a	n/a
	CUT max:	1,1	1,1	n/a	n/a
	POT max:	50%	50%	n/a	n/a
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	120,00 €	142,05 €	131,25 €	124,57 €
	Pret Euro		50.000 €	42.000 €	109.000 €
	Link:		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014	https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html
	Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	Data ofertei		Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Pret de vanzare (Euro / mp)		142 €	131 €	125 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Ajustare in %		-2%	-1%	-4%
	Ajustare in €		-2 €	-1 €	-5 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
1	**Drept de proprietate**	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
2	**Restrictii legale**	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
3	**Conditii de finantare**	De piata	De piata	De piata	De piata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
4	**Conditii de vanzare**	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
5	**Chelt. necesare imediat dupa cumparare**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
6	**Conditii ale pietei**	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
7	**Localizare**	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 406	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud.Prahova, Loc.Ploieștiori, Str. Turcoazului, Cartier Albert
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

E-mail: office@evaluareimob.ro

8	**Drum de acces**	Da | strada pamant	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
9	**Topografie**	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
10	**Zona inundabila**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
11	**Suprafata (mp)**	375,00	352	320	875
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
12	**Forma**	Dreptunghiulara	Forma neregulata	Forma regulata	Dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
13	**Deschidere (ml)**	Da | cca 15 ml strada secundara	Da | deschidere cca 20 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 23 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 29,73 ml la strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
14	**Utilitati**	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
15	**Zonare | Utilizare**	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
16	**Alti factori**	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro/mp)	**120 €**	140 €	130 €	120 €

	Euro	Lei
Valoare de piata unitara (Euro/mp)	**120 €**	**591,07 lei**
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 132654, inscris in CF Nr. 132654 UAT Ploiesti (Euro)	**45.000,00 €**	**221.652,00 lei**

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 3. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: *https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014*

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014

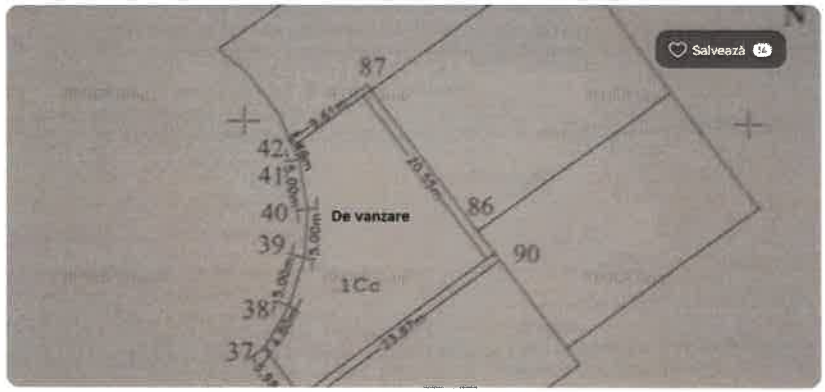
ro

Anunturi imobiliare › Terenuri constructii de vanzare › Terenuri constructii de vanzare in Ploiesti › zona Nord › PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro Inapoi

PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

50.000 €

Ploiesti, zona Nord - Vezi harta



0720 595 545
0741 595 548 | 0344 819 668 | Fax

Robert O
REDER GRUP

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Ascunde anunt Raporteazà anunt

Vezi harta

Descriere

PLOIESTI zona Rezidentiala Nord, teren intravilan pentru constructie casa in suprafata de 352 mp cu deschidere foarte mare la strada. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si are o amplasare foarte buna intr-o zona linistita, aproape de strada principala cu mijloc de transport. Toate actele la zi.
Pret vanzare 50000 euro.

Specificații

ID Anunt: X8O803005 Actualizat la 24.04.2023

Suprafata teren:	352 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	2

Comparabila 2 Link: *https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv*

blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv

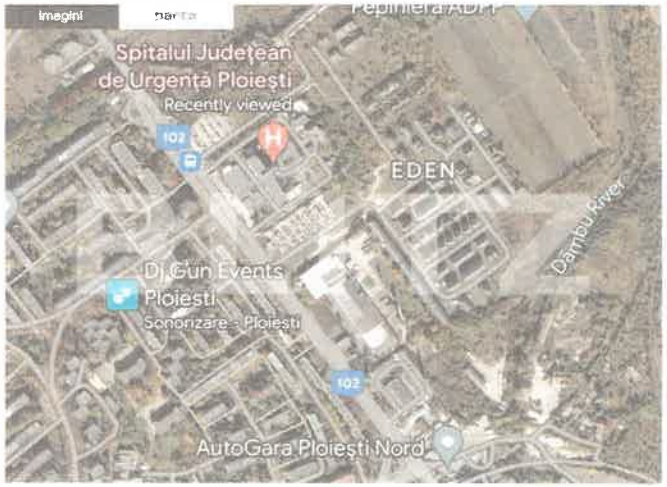
BLITZ VÂNZĂRI ↓ ÎNCHIRIERI ↓ PROIECTE INVESTIȚIONALE ↓ DESPRE BLITZ ↓ NOUTĂȚI IMOBILIARE ADAUGĂ PROPRIETATE

• Terenuri de vanzare • Terenuri de vanzare Nord -Spitalul Judetean

Teren intravilan, 320mp, zona Nord

ID: BLITZ 102901TV
Actualizat: 26.04.2023 **Zona:** Nord -Spitalul Județean **Preț/mp:** 131 € **Rata lunara:** 245,48 € Calculator credit

42.000 €
Preț/mp: 131 €



Descarcă PDF Salvează Anunță-mă cand scade pretul

Distribuie oferta

Raluca Ionescu
Sales Office Manager
+40 344 253 777
office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent

Te interesează oferta? Programează o vizionare!

Nume și prenume *

Telefon *

Email *

Doresc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 102901TV din Ploiești, zona Nord -Spitalul Judetean

Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITĂ VIZIONARE

Caracteristici

Suprafață: 320 mp
Front: 15-30 ml mp

Utilități: Apă, Gaz, Curent, Canalizare
Destinație: Casă Duplex

Acte/Avize: Carte funciara, Certificat urbanism
Alte criterii: Teren plat

Descriere Ofertă

Blitz oferă spre achiziționare teren intravilan, în zona de nord, foarte aproape de mijloace de transport în comun. Dispune de toate utilitățile și de proiect construcție casa. Terenul are o suprafata de 320 mp cu o deschidere de 23 ml.

Comparabila 3 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html*

storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html

storia | Для украіни | Anunturi | Ansambluri rezidenţiale | Companii | Blog | Creditare | Carticica de biniste | Contul meu | Adauga a

ZARA SERV | Zara Imobiliare

← Înapoi la listă | Terenuri de vânzare > Prahova > Blejoi > Blejoi > Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Zara Imobiliare
Agenţie
0733 970 427

+40

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia)

Trimite mesajul

Salvaţi anunţul

Raportează

Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Blejoi, Blejoi, Prahova

109 000 €
125 €/m²

Propune un preț

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata:	Avans:	Perioada imprumutului:	
3.207 RON /luna	80.933 RON (15%)	30 ani	Foloseste calculatorul de credite

KIWI FINANCE
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 453985 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 Luni

2989.95 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Prezentare generală

Suprafaţă	875 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	Cere informaţii	Dimensiuni	Cere informaţii
Vizionare la distanţă	Cere informaţii	Tip vânzător	agenţie

Descriere

Teren suprafata 875 mp deschidere de 29,75 m in Ploiesti Cartier Albert.

Zona este recomandata, pentru constructii rezidentiale individuale sau de tip duplex, cu regim de inaltime de P+2 etaje.

Pretul de vanzare este de 125 euro/mp.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta localizare subiect si comparabile

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 406	132654	132654 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.09.2022	132654	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114884/07.09.2022	-
2	Decembrie 2010	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500, Anexa la CU	Ing. Dumitru Lidia Mihaela	Ref: Decembrie 2010	-
3	01.10.2003	n/a	Hotararea Consiliului Local	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 255/01.10.2003	-
4	10.11.2022	132654	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1104/10.11.2022	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 6: Fotografii









Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

ANCPI

Nr. cerere	114884
Ziua	07
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118855391

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 132654 Ploieşti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Gageni, Nr. 98 A, Jud. Prahova, T 65, lot 406

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	132654	375	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
72194 / 27/11/2012		
Act Notarial nr. 3134, din 26/11/2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN (act aditional aut.sub nr. 3159/28.11.2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN, act administrativ nr. 763/12.12.2012 emis de SC TRIUMF CONSTRUCT SA);		
B1	Se inflinteaza cartea funciara 132654 a imobilului cu numarul cadastral 132654/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 11326 (identificator electronic 126599) inscris in cartea funciara 9622(e:9622) (identificator electronic 126599);	A1
Hotarare nr. 255/2003 emis de Consiliul local Ploiesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 5855 din 08/03/2006;	
Cerere nr. 74996, din 29/12/2010 emis de OCPI PRAHOVA;		
B3	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca imobilul este situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98A, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 74996 din 29/12/2010;	
Adresa nr. 300036, din 06/01/2011 emis de Primaria Ploiesti (declaratie autentica nr.49/13.01.2011 emis de NP MINEA O.;);		
B4	se noteaza faptul ca terenul are categoria de folosinta arabil , conform adresei nr.300036/06.01.2011 emisa de Primaria Ploiesti, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 1609 din 14/01/2011;	
Cerere nr. 3239, din 24/01/2011 emis de OCPI Prahova;		
B5	se indreapta din oficiu eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 1609/2011 si in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata de teren ce are categoria de folosinta arabil este de 87402,39 mp, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 3239 din 24/01/2011;	
Act Administrativ nr. 1051, din 17/03/2011 emis de DIRECTIA PT.AGRICULTURA PRAHOVA;		
B6	se noteaza decizia nr.1051/17.03.2011 emisa de Directia pt. Agricultura Prahova,prin care terenul in suprafata de 87402,39 mp are categoria de folosinta curti constructii	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 16716 din 29/03/2011;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
72194 / 27/11/2012	
Act nr. 1112, din 23/01/2006 emis de Consiliul Local Ploiesti (act aditional nr.11940/28.06.2007 emis de	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr.006236/25.03.2009 emis de Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr. 008288/07.05.2010 emis de Consiliul Local PLoiesti;);		
C1	se noteaza contractul de asociere nr. 01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC TRIUMF CONSTRUCT SRL	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 47932 din 23/08/2010;	

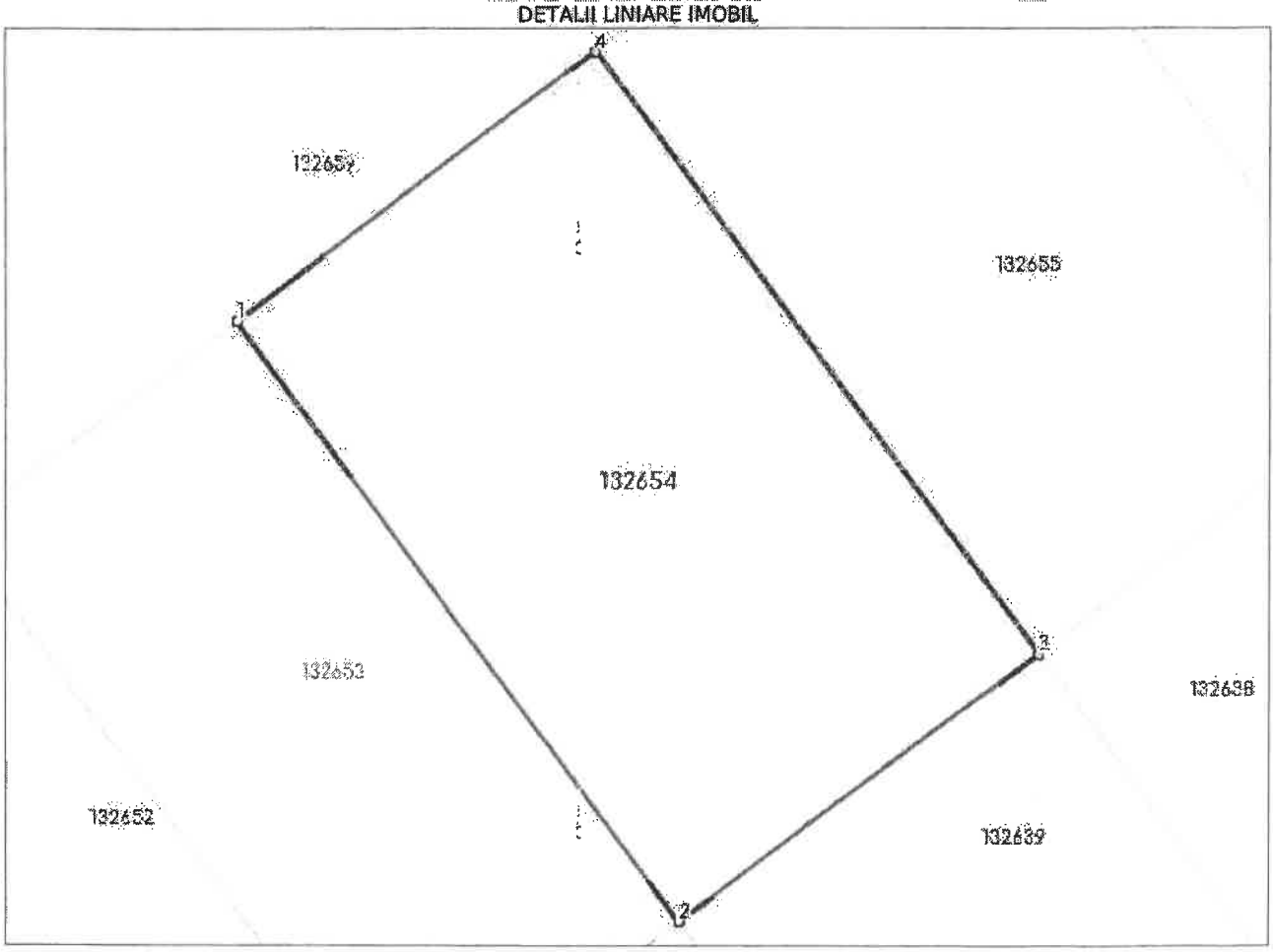
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
132654	375	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
406	curti constructii	DA	375	-	-	-	LOT 406

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	25.0
2	3	15.0
3	4	25.0
4	1	15.001

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

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

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/09/2022, 12:51

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 308500 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1104 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN - STR. GAGENI, NR. 98A, T 65, LOT 406

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308500 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T65, LOT 406, NR. CADASTRAL 132654;
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. NR. 27/30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu nr. cadastral 132654 (teren cu suprafata de 375 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului Ploiesti conform Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134/26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159/28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii nr. 114884/07.09.2022.
Conform extrasului de carte funciara se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112/23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
-Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari:
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa

Intocmit: GRIGORAS GABRIELA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea S.C. TRIUMF CONSTRUCT S.A. se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise:
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).
Regimul fiscal este reglementat de Legea nr. 227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr. 553/2011 si H.C.L. nr. 361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz=izolat, C=cuplat; P+1+M; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;
Terenul are acces la str. Roma si posibilitatea racordarii la retelele existente in zona.
Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 27/30.01.2014:
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.
Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).
Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;
Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;

- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).
Circulatii si accese:
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.
Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.
Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.
Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.
Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60 m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.
Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - NR. CADASTRAL 132654

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: GRIGORAS GABRIELA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ

4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

4.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
art. 476 cod fiscal

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

Intocmit: GRIGORAS GABRIELA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(L)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- Subzona servicii comerciale (Isc)
- Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
- Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)/institutii medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal auto si parcaje(Ttp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)
- Heliport cu zona de siguranta aferenta - se va realiza doar cu conditia intocmirii si avizarii unui PUD care sa studieze intreaga suprafata a subzonei functionale si vecinatatile acesteia si a carei solutie sa fie avizata si de Autoritatea Aeronautica Romana (se va stabili un culoar de zbor care sa respecte legislatia specifica in vigoare)

Regim de construire: izolat, C=cupla; Li — Zona/subzona functionala; Iz,C — Regim maxim de inaltime; POT — 50%; CUT — 1,1

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT / VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L.
C.U.I. 27449907 J29/2132/2011 RO 2012 RO2012AA0007
Ploiesti, Str.Maramures nr.25-27-29, Sc.C, Et.1 Ap.1 Et.2 Ap.2 Et.3 Ap.3 Et.4 Ap.4 Et.5 Ap.5

BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

PROIECT NR. 98 / 2013

ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	SCARA: 1:2 000	TITLU PROIECT: MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	FAZA: PUZ
SEF PROIECT	urb. Vladimir Cazan				
PROIECTAT	urb. Vladimir Cazan		DATA: 1-2014	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR. 3
DESENAT	urb. Vladimir Cazan				

BILANT TERITORIAL (pentru suprafata de teren studiata in PUZ)

	EXISTENT mp	%	mp	%
Zona ocupata cu locuinte aflate in diverse faze de executie	35 179	18,48%		
Zona amenajata ca parinlere	109 987	58,88%		
Zona libera nearmenajata	137 940	48,73%		
Zona de locuinte individuale (L)			43 800	22,38%
subzona locuinte individuale (Li)			46 200	23,38%
Zona pentru institutii si servicii de interes general(IS)			51 100	18,05%
subzona servicii comerciale (Isc)			4 700	1,66%
subzona institutii si servicii publice (Isp)			9 100	3,21%
subzona institutii si servicii publice de interes municipal(Ispm)			37 300	13,17%
Zona spatiilor verzi (V)			110 179	38,91%
subzona parcurilor gradini publice (Vpgp)			99 600	35,17%
subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)			9 600	3,39%
subzona [illegible]			[illegible]	[illegible]
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4,23%
subzona terminal auto si parcaje(Ttp)			12 000	4,23%
Circulatii (pietonale spatii verzi de amenajare de tip [illegible])			43 630	15,42%
Total	283 100	100%	283 100	100%

ampleasament 206

JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL PLOIEȘTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1104 din 22 MAI 2014
PRIMAR
EMILIAN DINU

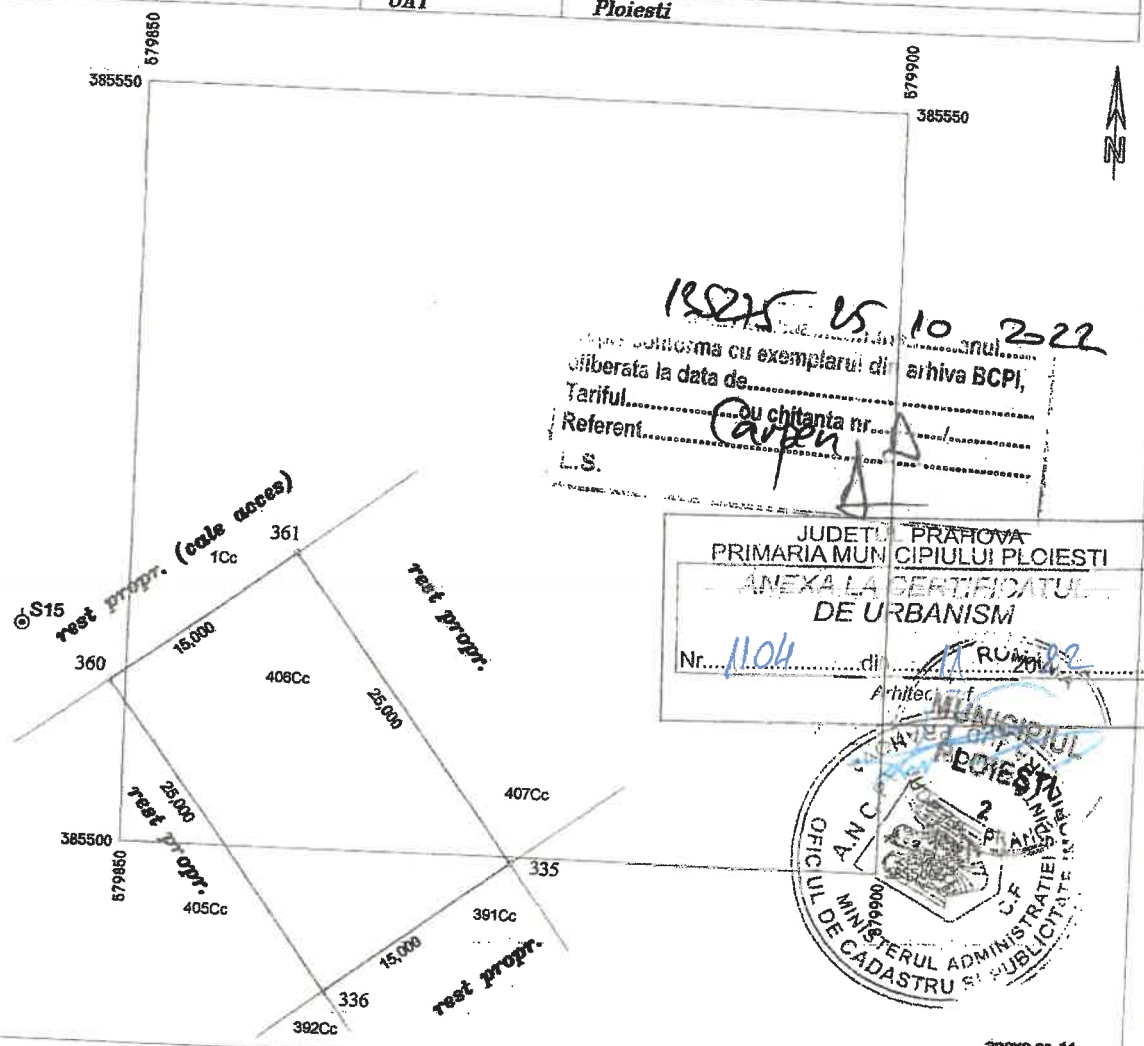
NOTA
- PLAN ANEXA pentru modificare si completare documentatie MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR.98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL. - Modificari si Completari in conformitate cu hotararile comisiei din cadrul Municipiului Ploiesti adoptate in cadrul sedintei din 21.01.2014 si consemnate in procesul verbal de sedinta PVC4 din 24.01.2014
- Solutia tehnica si de circulatie a terminalului multimodal va fine cont de aceste modificari, rezervand a zona pe care va putea fi realizat Heliportul.

580053,266 385197,366

160
162

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132654	375	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



13875 / 25.10.2022

Prin semnatura cu exemplarul din arhiva BCPI, eliberata la data de.....
Tariful.....cu chitanta nr.....
Referent.....
L.S.

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1104 din 12 mai 2011
Arhitect-şef

MUNICIPIUL PLOIESTI
OFICIUL DE CADASTRU ... MINISTERUL ADMINISTRATIEI ... PUBLICITATE IMOBILIARA

anexa nr. 11
la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
406	Cc	375		
	TOTAL	375		

23877 / 17 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
360	579848,931	385510,685
361	579860,977	385510,625
335	579875,876	[illegible]
336	579863,831	[illegible]
360	579848,931	[illegible]

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-IF Nr. 0095
Dumitru Lidia Mihaela
CATEGORIA D

Data : 12.2010

Se confirma suprafata din masuratori ... introducerea imobilului in baza de da...
... de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
RUDOR AMALIA CLAUDIA
INGINER GR. III

HOTARAREA Nr. 255

privind trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte 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 Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune spre aprobare trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte si dotari aferente;

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;

avand in vedere Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova;

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

HOTARASTE:

Art. 1 Aproba trecerea terenului in suprafata de 121.000 mp situat in Ploiesti, pe str. Gageni, intre Spitalul Judetean si S.C. *Vinalcool* S.A. din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul este identificat in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, si are destinatia *constructii locuinte cu credit ipotecar*.

Art. 2 Stabileste ca Directia Generala de Dezvoltare Urbana sa intocmeasca caietul de sarcini cu modalitatea de atribuire a terenului potrivit destinatiei stabilite la articolul 1.

Art. 3 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. 4 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 01.10.2003

Presedinte de sedinta,
Gheorghe Moraru

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa nr. 1.31 la HCL nr.....//.....

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 132655, înscris în Cartea Funciară Nr. 132655 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132655, înscris în Cartea Funciară Nr. 132655 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 407, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9256 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 45.000 euro echivalent 221.652 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	429/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

Olga Olaru

Semnat digital de Olga Olaru
Data: 2023.05.18 23:00:20 +03'00'

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: **Client:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alti utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132655, înscris în Cartea Funciară Nr. 132655 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, dubla deschidere cca 14,99 ml x 24,99 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 407.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori şi care este înmânat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132655, înscris în Cartea Funciară Nr. 132655 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, dubla deschidere cca 14,99 ml x 24,99 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 407.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Natională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieței din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; 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. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 407	132655	132655 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Cuprins

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132655, înscris în Cartea Funciară Nr. 132655 UAT Ploieşti, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, dubla deschidere 14,99 ml x 24,99 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 407.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potenţiale tranzacţii. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietăţii imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, s-au facut fotografii. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 407	132655	132655 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea şi precizia influențează calitatea şi relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordarii prin piata sunt

relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul si firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale şi sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEŞTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

Utilizatorii (destinatarii) desemnati ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEŞTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alti terți.

2.3. Identificarea proprietăţii imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132655, înscris în Cartea Funciară Nr. 132655 UAT Ploieşti, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, dubla deschidere 14,99 ml x 24,99 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 407.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, şi respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condiţiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curent.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informaţii specifice proprietăţilor similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2023.

2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii, situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 407.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in apropiere. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta Ploiesti.

2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze şi ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

Principalele ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietăţii s-a realizat în baza actelor puse la dispoziţie de către client şi a faptelor constatate în urma inspecţiei vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinuta cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanţii pentru acurateţe.
- Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele şi materialul ilustrativ sunt puse la dispoziţie de către client şi informaţiile conţinute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informaţii legate de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigaţie referitoare la activităţile trecute şi prezente, atât pe proprietati, cât şi pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor analizate în aceste utilizări sau amplasamente şi deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu se stabileşte un angajament pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcţiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ.

Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un inscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii si elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existand de asemenea si rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referinţă ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor.

De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediţia 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;

- SEV 103 – Raportare (IVS 103);

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132655, înscris în Cartea Funciară Nr. 132655 UAT Ploiești, in suprafata de 375 mp, forma dreptunghiulara, dubla deschidere 14,99 ml x 24,99 ml la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 407.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 407.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in vecinatate. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, Str. Gageni (DJ102). Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 375 mp, identificata cu nr. cad. 132655, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 132655 UAT Ploieşti, construibila, forma dreptunghiulara, dubla deschidere 14,99 ml x 24,99 ml la strada neasfaltata.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vanzare teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este relativ activa.

4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, situat in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza in intervalul 124 – 142 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

Informatiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul cumparatorului. Este o piata a cumparatorului. In prezent piata imobiliara este in stagnare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediţia 2022, astfel:

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- *Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Conform Certificat de Urbanism, parcelarea terenului a fost realizata in cadrul PUZ – Ansamblul rezidential EDEN. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Este permisa legal utilizarea rezidentiala.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.

  Terenul evaluat prezinta forma regulata, acces din strada, utilitatile zonei fiind in vecinatatea proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieţei, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepţia vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferenţa dintre valoarea proiectului şi costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piaţă trebuie să fie cel puţin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor şi valoarea actualizată a costurilor).

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea rezidentiala este maxim productiva.

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piaţă, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalităţi de evaluare şi anume: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Abordarea prin piaţă ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piaţă este aceea ca valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţie / ofertele unor proprietăţi competitive şi comparabile. Această abordare utilizează analiza pieţei în vederea identificării de tranzacţii / oferte ale unor proprietăţi similare (numite comparabile) şi comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile şi informaţiile referitoare la tranzacţiile şi ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate şi ajustate în funcţie de asemănări şi deosebiri.

Elementele de comparaţie sunt: drepturile de proprietate, restricţii legale, condiţiile pieţei (data vânzării), condiţiile de finanţare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafaţă teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilităţile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcţiei şi alte elemente în funcţie de proprietatea de evaluat.

Metoda comparaţiei directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, în condiţiile existenţei informaţiilor cu privire la tranzacţii / oferte recente cu date sigure şi care să indice tendinţele pieţei. Pentru estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum şi la datele furnizate de o serie de agenţii imobiliare şi la informaţiile existente în publicaţiile de specialitate sau care deţin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparaţia directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparaţie. Se determină ajustările preţurilor de vânzare ale proprietăţilor comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale preţurilor de tranzacţionare în ceea ce priveşte: dreptul de proprietate transmis, restricţiile legale, condiţii de finanţare, condiţii de piaţă, localizare, dimensiuni ale construcţiei, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje şi utilităţi.

Ajustările procentuale care se aplică preţurilor unor tranzacţii comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietăţii comparabile, având în vedere elementele de comparaţie.

Datele colectate şi analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piaţă care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparaţie, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietăţile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piaţă a proprietăţii, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe.

Metoda comparaţiei vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparaţie directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacţionate recent pe piaţă şi pentru care există informaţii disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informaţii recente "se înţeleg acele informaţii referitoare la preţuri de tranzacţionare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării şi care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluţia pieţei specifice". Deşi vânzările sunt cele mai importante, analiza cotaţiilor şi ofertelor de preţ pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuţie la o mai bună înţelegere a pieţei.

Metoda comparaţiei directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietăţii, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieţei imobiliare şi tipul datelor de piaţă. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacţiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

Grila datelor de piaţă, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietăţii subiect şi a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe.

Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparției directe se prezinta in Grila datelor de piata.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri.

Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc" a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietăţii imobiliare specializate, adică a proprietăţii imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piaţă.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietăţii imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietăţii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepţie este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietăţii imobiliare subiect, pentru a furniza aceeaşi utilitate unui participant de pe piaţă, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înţelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la preţurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcţiei evaluate, utilizând aceleaşi materiale şi tehnici, aceleaşi standarde şi normative de execuţie şi înglobând toate deficienţele funcţionale din supradimensionare etc. ale construcţiei subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine

astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piaţă prin metoda comparaţiei directe a rezultat următoarea valoare de piaţă a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 407	132655	132655 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente şi suficiente.

Rezultatele privind valoarea obţinuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanţă cu cea mai bună utilizare a proprietăţii.

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietăţii evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăţilor imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obţinute în aplicarea abordării prin piaţă, prin metoda comparaţiei directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului privind valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistenţa informaţiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informaţiile obţinute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 407	132655	132655 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

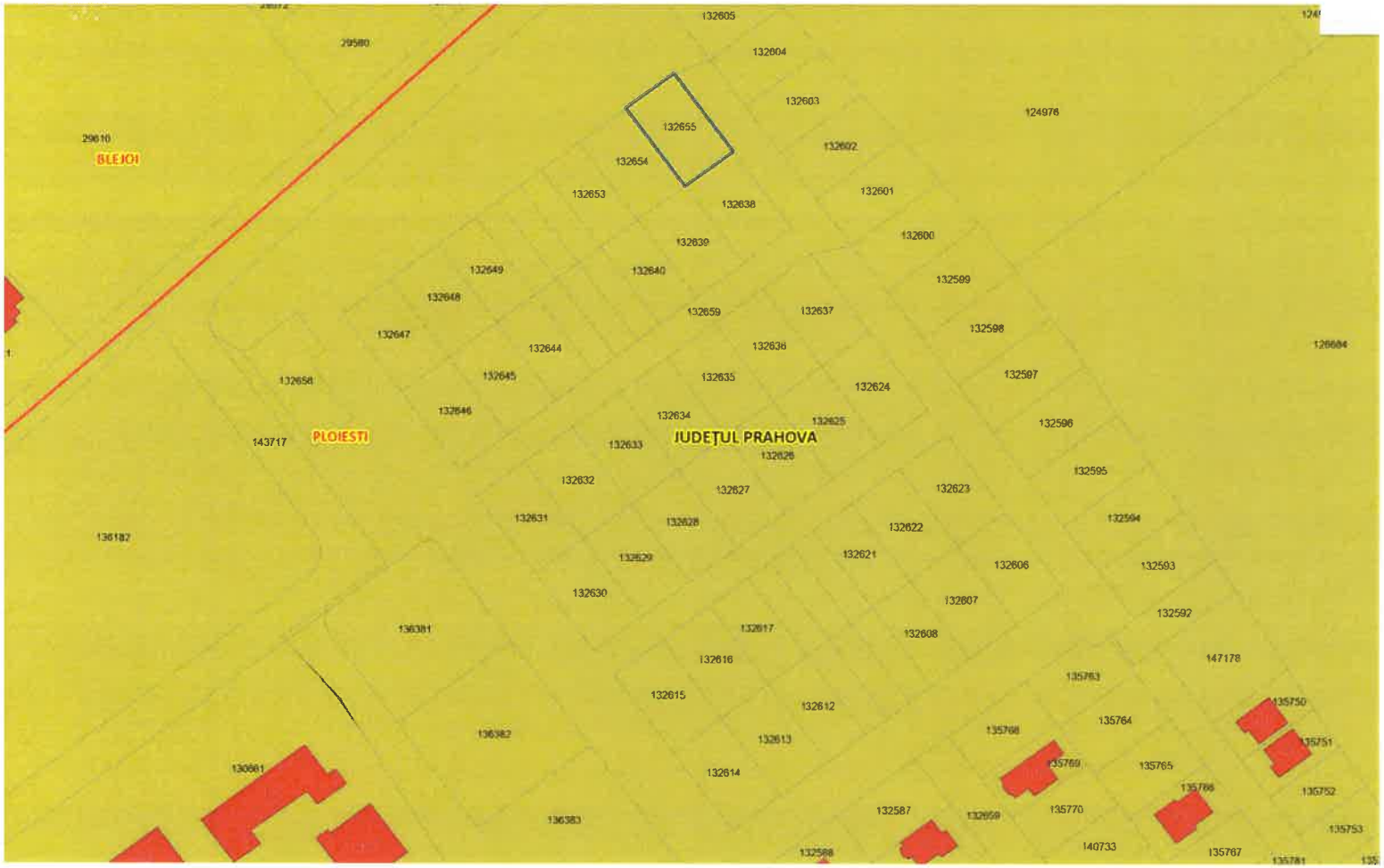
- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietăţii
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren				Constructii			TOTAL			
								Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Ac sol	Au	Adc	Teren	Ac sol	Au	Adc
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 407	132655	132655 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Da, dubla deschidere 14,999 ml x 24,998 ml la strada pamant	Dreptunghiulara	375	n/a	n/a	375	n/a	n/a	n/a	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
							TOTAL	**375**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**375**	**n/a**	**n/a**	**n/a**



Sursa: Geoportal ANCPI

E-mail: office@evaluareimob.ro

ınexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile: Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, liber de constructii, suprafata 375 mp, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 407, zona periferica nord, in incinta ansamblului rezidential EDEN. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa in vecinatate. Infrastructura rutiera: strada secundara pamant - Str. Roma neasfaltata.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 352 mp, front stradal cca 20 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata - amplasat in rond. Terenul se afla in Mun. Ploiesti, pe Str. Gageni, in incinta ansamblului EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 50.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: X8O803005*	TTeren intravilan, curti-constructii, suprafata 320 mp, front stradal 23 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, dispune de proiect casa. Terenul se afla in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti, Spitalul Judetean de Urgenta, in zona ansamblul EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 42.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: BLITZ 102901TV*	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 875 mp, front stradal 29,73 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma regulata. Terenul se afla pe raza UAT Blejoi, Sat Ploiestiori, Cartier Albert Ploiesti, pe Str. Turcoazului, strada secundara neasfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 109.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: 7143429*
	Suprafata (mp)	375	352	320	875
	Incadrare PUG/PUZ	L - locuinte	L - locuinte	n/a	n/a
	CUT max:	1,1	1,1	n/a	n/a
	POT max:	50%	50%	n/a	n/a
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	120,00 €	142,05 €	131,25 €	124,57 €
	Pret Euro		50.000 €	42.000 €	109.000 €
	Link:		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014	https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYk8.html
	Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	Data ofertei		Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Pret de vanzare (Euro / mp)		142 €	131 €	125 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Ajustare in %		-2%	-1%	-4%
	Ajustare in €		-2 €	-1 €	-5 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
1	**Drept de proprietate**	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
2	**Restrictii legale**	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
3	**Conditii de finantare**	De piata	De piata	De piata	De piata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
4	**Conditii de vanzare**	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
5	**Chelt. necesare imediat dupa cumparare**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
6	**Conditii ale pietei**	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
7	**Localizare**	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 407	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud.Prahova, Loc.Ploieștiori, Str. Turcoazului, Cartier Albert
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

E-mail: office@evaluareimob.ro

8	**Drum de acces**	Da | strada pamant	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
9	**Topografie**	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
10	**Zona inundabila**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
11	**Suprafata (mp)**	375,00	352	320	875
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
12	**Forma**	Dreptunghiulara	Forma neregulata	Forma regulata	Dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
13	**Deschidere (ml)**	Da | dubla deschidere 14,99 x 24,99 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere cca 20 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 23 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 29,73 ml la strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
14	**Utilitati**	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
15	**Zonare | Utilizare**	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
16	**Alti factori**	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro/mp)	**120 €**	140 €	130 €	120 €

	Euro	Lei
Valoare de piata unitara (Euro/mp)	**120 €**	**591,07 lei**
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 132655, inscris in CF Nr. 132655 UAT Ploiesti (Euro)	**45.000,00 €**	**221.652,00 lei**

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 3. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: *https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014*

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014

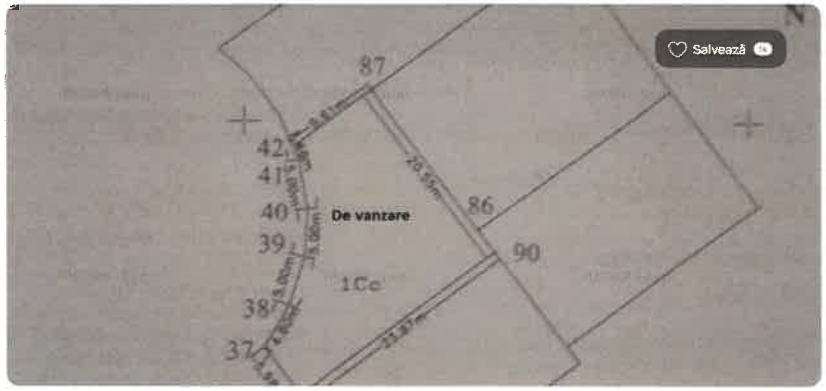
ro

Anunturi imobiliare › Terenuri constructii de vanzare › Terenuri constructii de vanzare in Ploiesti › zona Nord › PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro Inapoi

PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

50.000 €

Ploiesti, zona Nord - Vezi harta



0720 595 545

0741 595 548 / 0344 819 660 (fax)

Robert O

REDER GRUP

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Ascunde anunt Raportează anunt

Vezi harta

Descriere

PLOIESTI zona Rezidentiala Nord, teren intravilan pentru constructie casa in suprafata de 352 mp cu deschidere foarte mare la strada. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si are o amplasare foarte buna intr-o zona linistita, aproape de strada principala cu mijloc de transport. Toate actele la zi.
Pret vanzare 50000 euro.

Specificații

ID Anunt: X8O803005 Actualizat in 24.04.2023

Suprafata teren:	352 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	2

Comparabila 2 Link: *https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv*

blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv

BLITZ VÂNZĂRI ↓ ÎNCHIRIERI ↓ PROIECTE INVESTIȚIONALE ↓ DESPRE BLITZ ↓ NOUTĂȚI IMOBILIARE ADAUGĂ PROPRIETATE

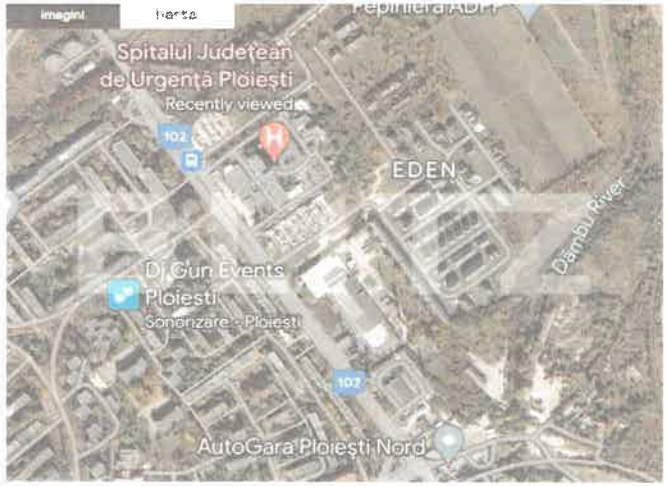
• Terenuri de vanzare • Terenuri de vânzare Nord - Spitalul Județean

Teren intravilan, 320mp, zona Nord

ID: BLITZ 102901TV
Actualizat: 26.04.2023 **Zona:** Nord - Spitalul Județean **Preț/mp:** 131 € **Rata lunara:** 245,48 €

42.000 €
Preț/mp: 131 €

imagini harta



Descarcă PDF Salvează Anunță-mă cand scade pretul

Distribuie oferta

Raluca Ionescu
Sales Office Manager
+40 344 233 777
office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent

Te interesează oferta? Programează o vizionare!

Nume si prenume *
Telefon *
Email *

Doresc să fiu contactat în legătura cu oferta BLITZ 102901TV din Ploiesti, zona Nord - Spitalul Judetean

Sunt de acord cu privind prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITĂ VIZIONARE

Caracteristici

Suprafata: 320 mp
Front: 15-30 ml mp

Utilitați: Apa, Gaz, Curent, Canalizare
Destinație: Casa, Duplex

Acte/Avize: Carte funciara, Certificat urbanism
Alte criterii: Teren plat

Descriere Ofertă

Blitz oferă spre achiziționare teren intravilan, în zona de nord, foarte aproape de mijloace de transport în comun. Dispune de toate utilitățile și de proiect construcție casa.
Terenul are o suprafață de 320 mp cu o deschidere de 23 ml

Comparabila 3 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html*

storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html

storia | Для України | Anunturi | Ansambluri rezidentiale | Companii | Blog | Creditare | Carticica de biniste | Contul meu | Adaugă a

Zara Imobiliare

← Înapoi la listă | Terenuri de vânzare > Prahova > Blejoi > Blejoi > Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Zara Imobiliare
Agenție
0733 970 427

+40

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

0 / 7000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. [illegible] mai mult

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Blejoi, Blejoi, Prahova

109 000 €
125 €/m²

Propune un preț

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata:	Avans:	Perioada imprumutului:	
3.207 RON /luna	80.933 RON (15%)	30 ani	Foloseste calculatorul de credite

KIWI FINANCE
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 455985 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 luni

2989.95 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Prezentare generală

Suprafață	875 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren suprafata 875 mp ,deschidere de 28,73 m in Ploiesti Cartier Albert .

Zona este recomandata, pentru constructii rezidentiale individuale sau de tip duplex, cu regim de inaltime de P+2 etaje.

Pretul de vanzare este de 125 euro/mp.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta localizare subiect si comparabile

Mobil: 0723 432 067
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 407	132655	132655 UAT Ploiesti	45.000 €	221.652 lei	**45.000 €**	**221.652 lei**
		TOTAL			**45.000 €**	**221.652 lei**	**45.000 €**	**221.652 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.09.2022	132655	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114887/07.09.2022	-
2	Decembrie 2010	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500, Anexa la CU	Ing. Dumitru Lidia Mihaela	Ref: Decembrie 2010	-
3	01.10.2003	n/a	Hotararea Consiliului Local	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 255/01.10.2003	-
4	10.11.2022	132655	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1101/10.11.2022	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

E-mail: office@evaluareimob.rc

Anexa 6: Fotografii

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

Nr. cerere	114887
Ziua	07
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118855533

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 132655 Ploieşti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Gageni, Nr. 98 A, Jud. Prahova, T 65, lot 407

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	132655	375	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
72194 / 27/11/2012		
Act Notarial nr. 3134, din 26/11/2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN (act aditional aut.sub nr. 3159/28.11.2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN, act administrativ nr. 763/12.12.2012 emis de SC TRIUMF CONSTRUCT SA);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 132655 a imobilului cu numarul cadastral 132655/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 11326 (identificator electronic 126599) inscris in cartea funciara 9622(e:9622) (identificator electronic 126599);	A1
Hotarare nr. 255/2003 emis de Consiliul local Ploiesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 5855 din 08/03/2006;	
Cerere nr. 74996, din 29/12/2010 emis de OCPI PRAHOVA;		
B3	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca imobilul este situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98A, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 74996 din 29/12/2010;	
Adresa nr. 300036, din 06/01/2011 emis de Primaria Ploiesti (declaratie autentica nr.49/13.01.2011 emis de NP MINEA O.);		
B4	se noteaza faptul ca terenul are categoria de folosinta arabil , conform adresei nr.300036/06.01.2011 emisa de Primaria Ploiesti, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 1609 din 14/01/2011;	
Cerere nr. 3239, din 24/01/2011 emis de OCPI Prahova;		
B5	se indreapta din oficiu eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 1609/2011 si in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata de teren ce are categoria de folosinta arabil este de 87402,39 mp, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 3239 din 24/01/2011;	
Act Administrativ nr. 1051, din 17/03/2011 emis de DIRECTIA PT.AGRICULTURA PRAHOVA;		
B6	se noteaza decizia nr.1051/17.03.2011 emisa de Directia pt. Agricultura Prahova,prin care terenul in suprafata de 87402,39 mp are categoria de folosinta curti constructii	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 16716 din 29/03/2011;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
72194 / 27/11/2012	
Act nr. 1112, din 23/01/2006 emis de Consiliul Local Ploiesti (act aditional nr.11940/28.06.2007 emis de	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr.006236/25.03.2009 emis de Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr. 008288/07.05.2010 emis de Consiliul Local PLoiesti;);		
C1	se noteaza contractul de asociere nr. 01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC TRIUMF CONSTRUCT SRL	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 47932 din 23/08/2010;	

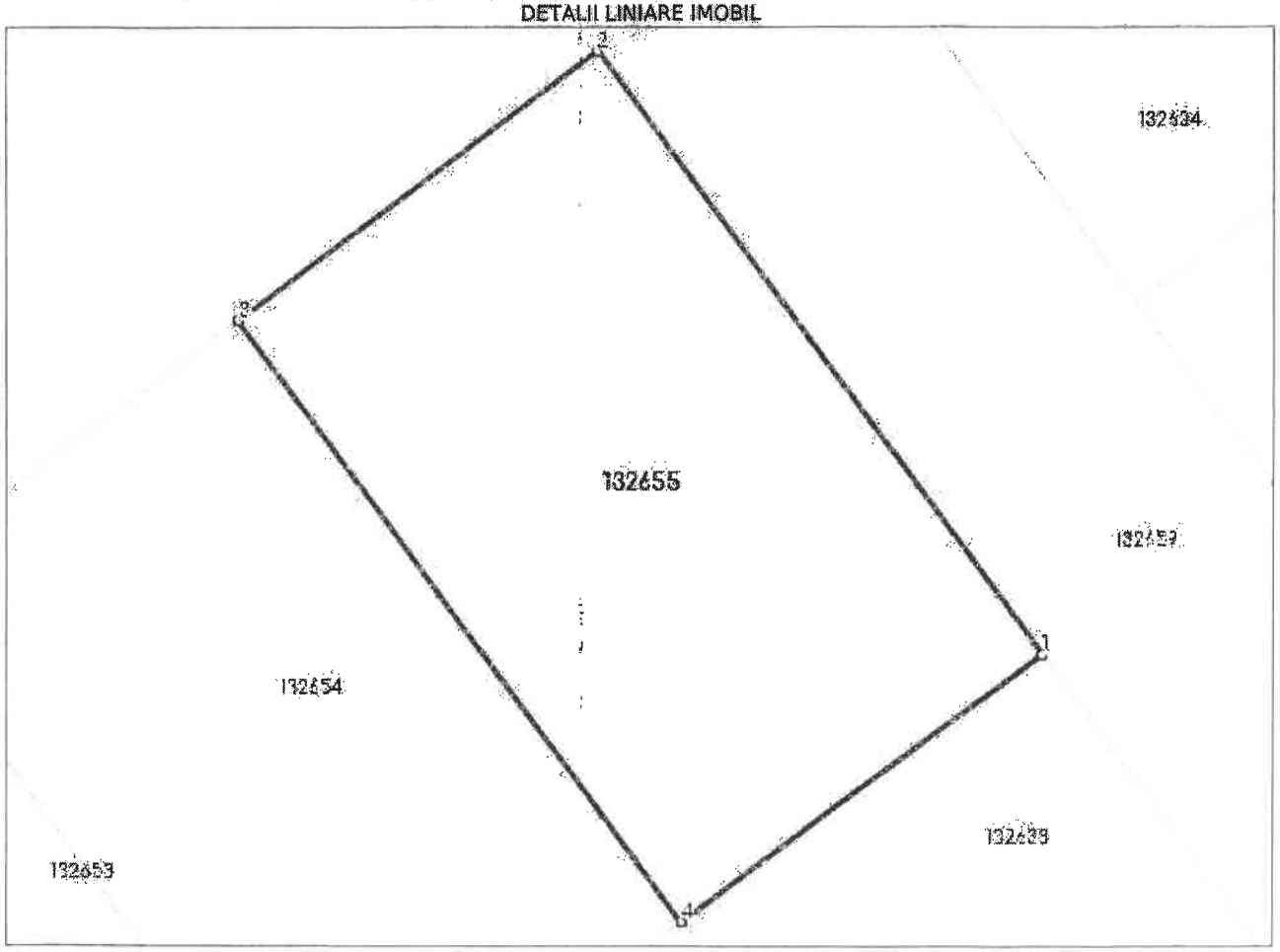
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
132655	375	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
407	curti constructii	DA	375	-	-	-	LOT 407

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	24.998
2	3	14.999
3	4	25.0
4	1	15.0

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

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

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/09/2022, 12:54

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308501 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1101 Din: 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN - STR. GAGENI, NR. 98A, T 65, LOT 407

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail PLOIESTI.RO,
inregistrata la nr. 308501 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T65, LOT 407, NR. CADASTRAL 132655;
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. ____ / ____,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. NR. 27/30.01.2014 privind aprobarea MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL "REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL PLOIESTI, STR. GAGENI NR. 98, 98A, 102, 102B, PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL"Strada Gageni, nr. 98, 98A, 102, 102B, Ploiesti,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu nr. cadastral 132655 (teren cu suprafata de 375 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului Ploiesti conform Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134/26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159/28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii nr. 114887/07.09.2022.
Conform extrasului de carte funciara se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112/23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.

Intocmit: GRIGORAS GABRIELA - CONSILIER., 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

-Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari:
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea S.C. TRIUMF CONSTRUCT S.A. se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise:
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).
Regimul fiscal este reglementat de Legea nr. 227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr. 553/2011 si H.C.L. nr. 361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz=izolat, C=cuplat; P+1+M; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;
Terenul are acces la str. Roma si posibilitatea racordarii la retelele existente in zona.
Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 27/30.01.2014:
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.
Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).
Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;
Aspectul exterior al caldirilor:

- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese:
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60 m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA 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 CONSTRUCTII

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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 LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ

4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

4.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....

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

Intocmit: GRIGORAS GABRIELA - CONSILIER., 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti

Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

Subzona servicii comerciale (Isc)

Subzona institutii si servicii publice (Isp)

Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)

Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)

Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)/institutii medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

Subzona terminal auto si parcaje(Ttp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje

Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

Zona obiective transporturi

Zona industrie nepoluanta

Zona institutii medicale

Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)

Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)

Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)

Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)

Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie

Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Heliport cu zona de siguranta aferenta - se va realiza doar cu conditia intocmirii si avizarii unui PUD care sa studieze intreaga suprafata a subzonei functionale si vecinatatile acesteia si a carei solutie sa fie avizata si de Autoritatea Aeronautica Romana (se va stabili un culoar de zbor care sa respecte legislatia specifica in vigoare)

Regim de construire: In=izolat, Iz=izolat, C=cuplat

U		Zona/subzona functionala
Iz,C	P+1+M	Regim maxim de inaltime
POT- 50%	1,1	CUT

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT				
VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. SERVICIUL DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L.
CJ J5, 27440967 J29/1212/2011, RO 2012 RO27440967
Ploiesti, Str. Vasile Lupu 12, tel 0244-544213, 525250 Fax 0244-512 050 cod postal

BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	SCARA: 1:2 000	TITLU PROIECT: MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL-PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	PROIECT NR. 86/2013
SEF PROIECT	urb. Vladimir Cazan				FAZA: PUZ
PROIECTAT	urb. Vladimir Cazan		DATA: 1-2014	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR. 3
DESENAT	urb. Vladimir Cazan				

NOTA
- PLAN ANEXA pentru modificare si completare documentatie MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR.98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL - Modificari si Completari in conformitate cu hotararile consiliul din cadrul Municipiului Ploiesti adoptate in cadrul sedintei din 21.01.2014 si consemnate in procesul verbal de sedinta PVC4 din 24.01.2014
- Solutia tehnica si de circulatie a terminalului multimodal va fine cont de aceste modificari, rezervand a zona pe care va putea fi realizat Heliportul.

BILANT TERITORIAL pentru suprafata de teren studiata in PUZ:

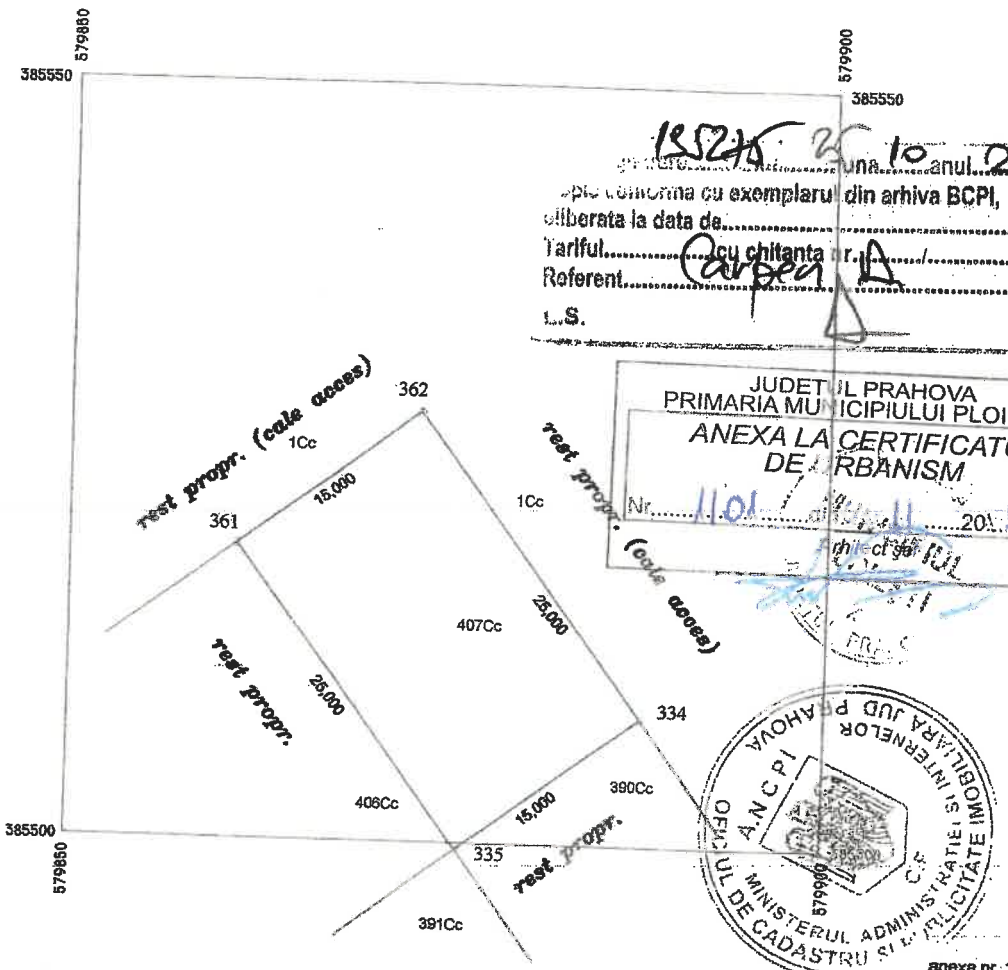
	EXISTENT ha	%	PROPUS ha	%
Zona ocupata cu locuinte aflate in diverse faze de executie	38 173	12,42%		
Zona amenajata ca parinteri	109 987	38,83%		
Zona libera neamenajata	137 940	48,75%		
Zona de locuinte individuale (L)			46 200	53,38%
subzona locuinte individuale (Li)			46 200	53,38%
Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)			81 100	18,04%
subzona servicii comerciale (Isc)			4 700	1,66%
subzona institutii si servicii publice (Isp)			9 100	3,21%
subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm)			37 300	13,18%
Zona spatiilor verzi (V)			110 170	38,91%
subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)			99 600	35,17%
subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)			9 600	3,39%
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4,23%
subzona terminal auto si parcare (Ttp)			12 000	4,23%
[illegible]			43 630	15,41%
Total	283 100	100%	283 100	100%

128 580053,266 385197,366

163

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132655	375	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



135275 25 luna 10 anul 2022
Copia conforma cu exemplarul din arhiva BCPI,
eliberata la data de.....
Tariful.....cu chitanta nr.....
Referent.....Carpea
L.S.

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1101 din 11.11.2022
Arhitect şef

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA JUD PRAHOVA
A.N.C.P.I.
MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR

anexa nr. 11
la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
407	Cc	375		
	TOTAL	375		

23877 17 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
361	579860,977	385519,625
362	579873,022	385528,564
335	579887,921	[illegible]
336	579875,876	385499,550
361	579860,977	[illegible]

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

Data : 12.2010

Se confirma suprafata din masura... introducerea imobilului in baza ...
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
TUDOR AMALIA CLAUDIA

HOTARAREA Nr. 255

privind trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte 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 Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune spre aprobare trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte si dotari aferente;

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;

avand in vedere Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova;

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

HOTARASTE:

Art. 1 Aproba trecerea terenului in suprafata de 121.000 mp situat in Ploiesti, pe str. Gageni, intre Spitalul Judetean si S.C. *Vinalcool* S.A. din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul este identificat in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, si are destinatia *constructii locuinte cu credit ipotecar*.

Art. 2 Stabileste ca Directia Generala de Dezvoltare Urbana sa intocmeasca caietul de sarcini cu modalitatea de atribuire a terenului potrivit destinatiei stabilite la articolul 1.

Art. 3 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. 4 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 01.10.2003

Presedinte de sedinta,
Gheorghe Moraru

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa nr. 1.32 la HCL nr......./.....

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 132656, înscris în Cartea Funciară Nr. 132656 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132656, înscris în Cartea Funciară Nr. 132656 UAT Ploiești, in suprafata de 429 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 408, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9256 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 42.900 euro echivalent 211.308 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	430/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

Olga Olaru

Semnat digital de Olga Olaru
Data: 2023.05.18 23:32:40

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: **Client:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alti utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132656, înscris în Cartea Funciară Nr. 132656 UAT Ploiești, in suprafata de 429 mp, forma neregulata, deschidere la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 408. Din punct de vedere urbanistic, terenul este situat in zona spatiilor verzi, utilizari admise conform Certificat de Urbanism atasat, utilizari admise cu conditionari: unitati alimentatie publica, regim inaltime Parter, necesitand PUD.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori şi care este înmânat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132656, înscris în Cartea Funciară Nr. 132656 UAT Ploiești, in suprafata de 429 mp, forma neregulata, deschidere la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 408. Din punct de vedere urbanistic, terenul este situat in zona spatiilor verzi, utilizari admise conform Certificat de Urbanism atasat, utilizari admise cu conditionari: unitati alimentatie publica, regim inaltime Parter, necesitand PUD.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: "Valoarea de piață

este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 408	132656	132656 UAT Ploiesti	42.900 €	211.308 lei	**42.900 €**	**211.308 lei**
		TOTAL			**42.900 €**	**211.308 lei**	**42.900 €**	**211.308 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Cuprins

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132656, înscris în Cartea Funciară Nr. 132656 UAT Ploieşti, in suprafata de 429 mp, forma neregulata, deschidere la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 408. Din punct de vedere urbanistic, terenul este situat in zona spatiilor verzi, utilizari admise conform Certificat de Urbanism atasat, utilizari admise cu conditionari: unitati alimentatie publica, regim inaltime Parter, necesitand PUD.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potenţiale tranzacţii. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietăţii imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, s-au facut fotografii. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 408	132656	132656 UAT Ploiesti	42.900 €	211.308 lei	**42.900 €**	**211.308 lei**
		TOTAL			**42.900 €**	**211.308 lei**	**42.900 €**	**211.308 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietăţii evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăţilor imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obţinute în aplicarea abordării prin piaţă, prin metoda comparaţiei directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului privind valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistenţa informaţiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informaţiile obţinute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul si firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale şi sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEŞTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

Utilizatorii (destinatarii) desemnati ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEȘTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alti terți.

2.3. Identificarea proprietăţii imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132656, înscris în Cartea Funciară Nr. 132656 UAT Ploiești, in suprafata de 429 mp, forma neregulata, deschidere la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 408. Din punct de vedere urbanistic, terenul este situat in zona spatiilor verzi, utilizari admise conform Certificat de Urbanism atasat, utilizari admise cu conditionari: unitati alimentatie publica, regim inaltime Parter, necesitand PUD.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, şi respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condiţiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curent.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informaţii specifice proprietăţilor similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2023.

2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii, situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 408, suprafata de 429 mp, forma neregulata, deschidere la strada neasfaltata. Din punct de vedere urbanistic, terenul este situat in zona spatiilor verzi, utilizari admise conform Certificat de Urbanism atasat, utilizari admise cu conditionari: unitati alimentatie publica, regim inaltime Parter, necesitand PUD

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in apropiere. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta Ploiesti.

2.10. Natura şi amploarea activităţilor evaluatorului şi oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

2.11. Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze și ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

Principalele ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conțin informații privind cadastru, situația juridică a proprietății au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietății s-a realizat în baza actelor puse la dispoziție de către client și a faptelor constatate în urma inspecției vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil.
- Se presupune că proprietatea este deținuta cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanții pentru acurateță.
- Toate studiile inginerești sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele și materialul ilustrativ sunt puse la dispoziție de către client și informațiile conținute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informații legate de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigație referitoare la activitățile trecute și prezente, atât pe proprietati, cât și pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăților analizate în aceste utilizări sau amplasamente și deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu se stabilește un angajament pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcțiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.

- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism.
- Evaluarea a fost realizata in ipoteza speciala conform careia se presupune ca se va realiza si aproba PUD pentru edificare constructie.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un inscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii si elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existand de asemenea si rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referinţă ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor.

De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediţia 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea -

Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietăţii imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 132656, înscris în Cartea Funciară Nr. 132656 UAT Ploieşti, in suprafata de 429 mp, forma neregulata, deschidere la strada neasfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 408. Din punct de vedere urbanistic, terenul este situat in zona spatiilor verzi, utilizari admise conform Certificat de Urbanism atasat, utilizari admise cu conditionari: unitati alimentatie publica, regim inaltime Parter, necesitand PUD.

Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica de nord a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Gageni (DJ102), prin Str. Londra, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietăţii imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat in zona periferica de nord a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 408.

Accesul se face din strada secundara neasfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate in vecinatate. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, Str. Gageni (DJ102). Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, neimprejmuit, liber de constructii.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 429 mp, identificata cu nr. cad. 132656, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 132656 UAT Ploieşti, construibila, categoria de folosinta curti-constructii, forma neregulata, deschidere la strada neasfaltata. Din punct de vedere urbanistic, terenul este situat in zona spatiilor verzi, utilizari admise conform Certificat de Urbanism atasat, utilizari admise cu conditionari: unitati alimentatie publica, regim inaltime Parter, necesitand PUD.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vanzare teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este relativ activa.

4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, situat in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti. In piata, pe zona anallizata nu au fost identificate oferte vanzare teren situat in zona spatiilor verzi, motiv pentru care analiza de piata a fost extinsa la nivelul ofertelor de vanzare teren pretabil utilizare rezidentiala, situat in zona spatiilor dedicate locuintelor, realizandu-se ajustari pentru intocmirea documentatiei urbanistice.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza in intervalul 124 – 142 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

Informatiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul cumparatorului. Este o piata a cumparatorului. In prezent piata imobiliara este in stagnare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediţia 2022, astfel:

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- *Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Conform Certificat de Urbanism, terenul este situat in zona spatiilor verzi (Vpgp), utilizari admise conform Certificat de Urbanism atasat, utilizari admise cu conditionari: unitati alimentatie publica, regim inaltime Parter, necesitand PUD. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Este permisa legal utilizarea comerciala – unitati de alimentatie publica.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.

  Terenul evaluat prezinta forma regulata, acces din strada, utilitatile zonei fiind in vecinatatea proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea comerciala – unitati de alimentatie publica.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieţei, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepţia vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferenţa dintre valoarea proiectului şi costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piaţă trebuie să fie cel puţin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor şi valoarea actualizată a costurilor).

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea utilizarea comerciala – unitati de alimentatie publica.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea comerciala – unitati de alimentatie publica este maxim productiva.

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea comerciala – unitati de alimentatie publica.

6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piaţă, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalităţi de evaluare şi anume: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Abordarea prin piaţă ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele

deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piaţă este aceea ca valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţie / ofertele unor proprietăţi competitive şi comparabile. Această abordare utilizează analiza pieţei în vederea identificării de tranzacţii / oferte ale unor proprietăţi similare (numite comparabile) şi comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile şi informaţiile referitoare la tranzacţiile şi ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate şi ajustate în funcţie de asemănări şi deosebiri.

Elementele de comparaţie sunt: drepturile de proprietate, restricţii legale, condiţiile pieţei (data vânzării), condiţiile de finanţare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafaţă teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilităţile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcţiei şi alte elemente în funcţie de proprietatea de evaluat.

Metoda comparaţiei directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, în condiţiile existenţei informaţiilor cu privire la tranzacţii / oferte recente cu date sigure şi care să indice tendinţele pieţei. Pentru estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum şi la datele furnizate de o serie de agenţii imobiliare şi la informaţiile existente în publicaţiile de specialitate sau care deţin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparaţia directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparaţie. Se determină ajustările preţurilor de vânzare ale proprietăţilor comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale preţurilor de tranzacţionare în ceea ce priveşte: dreptul de proprietate transmis, restricţiile legale, condiţii de finanţare, condiţii de piaţă, localizare, dimensiuni ale construcţiei, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje şi utilităţi.

Ajustările procentuale care se aplică preţurilor unor tranzacţii comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietăţii comparabile, având în vedere elementele de comparaţie.

Datele colectate şi analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piaţă care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparaţie, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietăţile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piaţă a proprietăţii, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe.

Metoda comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparaţie directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacţionate recent pe piaţă şi pentru care există informaţii disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deşi vânzările sunt cele mai importante, analiza cotaţiilor şi ofertelor de preţ pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuţie la o mai bună înţelegere a pieţei.

Metoda comparației directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacţiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

Grila datelor de piață, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe.

Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparției directe se prezinta in Grila datelor de piata.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri. Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului. Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea

capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc" a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietăţii imobiliare specializate, adică a proprietăţii imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piaţă. Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare). In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietăţii imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietăţii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării. O excepţie este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietăţii imobiliare subiect, pentru a furniza aceeaşi utilitate unui participant de pe piaţă, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje. Cost de

reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata. Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piaţă prin metoda comparaţiei directe a rezultat următoarea valoare de piaţă a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 408	132656	132656 UAT Ploiesti	42.900 €	211.308 lei	**42.900 €**	**211.308 lei**
		TOTAL			**42.900 €**	**211.308 lei**	**42.900 €**	**211.308 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente şi suficiente.

Rezultatele privind valoarea obţinuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanţă cu cea mai bună utilizare a proprietăţii.

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietăţii evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor (metoda comparaţiei directe), alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăţilor imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obţinute în aplicarea abordării prin piaţă, prin metoda comparaţiei directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acuratete a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului privind valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistenţa informaţiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informaţiile obţinute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 408	132656	132656 UAT Ploiesti	42.900 €	211.308 lei	**42.900 €**	**211.308 lei**
		TOTAL			**42.900 €**	**211.308 lei**	**42.900 €**	**211.308 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietăţii
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren: Cota exclusiva	Teren: Cota indiviza		Teren: TOTAL	Constructii: Ac sol	Constructii: Au	Constructii: Adc	TOTAL: Teren	TOTAL: Ac sol	TOTAL: Au	TOTAL: Adc
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 408	132656	132656 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Da, deschidere pe toate laturile	Neregulata	429	n/a	n/a	429	n/a	n/a	n/a	**429**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
							TOTAL	**429**	**n/a**	**n/a**	**429**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**429**	**n/a**	**n/a**	**n/a**

Sursa: Geoportal ANCPI

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, liber de constructii, suprafata 429 mp, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 408, zona periferica nord, in incinta ansamblului rezidential EDEN. Vecinatati: zona rezidentiala, Spitalul Judetean de Urgenta, DJ102. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa in vecinatate. Infrastructura rutiera: strada secundara pamant - Str. Roma neasfaltata. Urbanistic terenul este in zona spatiilor verzi, utilizari admise: conform CU atasat, utilizari admise cu conditionari: unitati alimentatie publica, regim inaltime P, necesita PUD.	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 352 mp, front stradal cca 20 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata - amplasat in rond. Terenul se afla in Mun. Ploiesti, pe Str. Gageni, in incinta ansamblului EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 50.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: X8O803005*	TTeren intravilan, curti-constructii, suprafata 320 mp, front stradal 23 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E, cf PUG, POT: 50%, CUT: 1.1. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, dispune de proiect casa. Terenul se afla in zona periferica de nord a Mun. Ploiesti, Spitalul Judetean de Urgenta, in zona ansamblul EDEN. Accesul prin Str. Londra, strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala EDEN, Spitalul Judetean de Urgenta. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 42.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: BLITZ 102901TV*	Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 875 mp, front stradal 29,73 ml la strada neasfaltata, regim inaltime: P+1E+M, P+2E. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma regulata. Terenul se afla pe raza UAT Blejoi, Sat Ploiestiori, Cartier Albert Ploiesti, pe Str. Turcoazului, strada secundara neasfaltata, zona periferica nord. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 109.000 euro, excl. TVA, negociabil* *ID anunt: 7143429*
	Suprafata (mp)	429	352	320	875
	Incadrare PUG/PUZ	V - Vpgp - subzona parcuri si gradini publice	L - locuinte	n/a	n/a
	CUT max:	0,2	1,1	n/a	n/a
	POT max:	15%	50%	n/a	n/a
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	100,00 €	142,05 €	131,25 €	124,57 €
	Pret Euro		50.000 €	42.000 €	109.000 €
	Link:		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014	https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html
	Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	Data ofertei		Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Pret de vanzare (Euro / mp)		142 €	131 €	125 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Ajustare in %		-2%	-1%	-4%
	Ajustare in €		-2 €	-1 €	-5 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
1	**Drept de proprietate**	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
2	**Restrictii legale**	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
3	**Conditii de finantare**	De piata	De piata	De piata	De piata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
4	**Conditii de vanzare**	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
5	**Chelt. necesare imediat dupa cumparare**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
6	**Conditii ale pietei**	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
7	**Localizare**	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 408	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni, Cartier EDEN	Jud.Prahova, Loc.Ploieștiori, Str. Turcoazului, Cartier Albert
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**

E-mail: office@evaluareimob.ro

8	**Drum de acces**	Da | strada pamant	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata	Da | strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
9	**Topografie**	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
10	**Zona inundabila**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
11	**Suprafata (mp)**	429,00	352	320	875
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
12	**Forma**	Neregulata	Forma neregulata	Forma regulata	Dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
13	**Deschidere (ml)**	Da | deschidere pe toate laturile la strada secundara	Da | deschidere cca 20 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 23 ml la strada neasfaltata	Da | deschidere 29,73 ml la strada neasfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
14	**Utilitati**	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**140 €**	**130 €**	**120 €**
15	**Zonare | Utilizare**	V pgp - utilizari admise cu conditionari - Comercial - unitati de alimentatie publica - necesita PUD	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Explicatie		Superior (cost elaborare doc.urb. cca 35-40 eur/mp)	Superior (cost elaborare doc.urb. cca 35-40 eur/mp)	Superior (cost elaborare doc.urb. cca 35-40 eur/mp)
	Ajustare in %		-32%	-38%	-16%
	Ajustare in €		-45 €	-50 €	-19 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**95 €**	**80 €**	**100 €**
16	**Alti factori**	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**95 €**	**80 €**	**100 €**

Ajustare totala neta absoluta (Euro)		-45 €	-50 €	-19 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		-32%	-38%	-16%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		45 €	50 €	19 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		32%	38%	16%
Pret ajustat (Euro/mp)	**100 €**	95 €	80 €	100 €

	Euro	Lei
Valoare de piata unitara (Euro/mp)	**100 €**	**492,56 lei**
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 132656, inscris in CF Nr. 132656 UAT Ploiesti (Euro)	**42.900,00 €**	**211.308,00 lei**

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza Comparabilei 3. Comparabila 3 prezinta cea mai mica ajustare totala bruta procentuala. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: *https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014*

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/nord/teren-constructii-de-vanzare-X8O803005?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014

ro

Anunturi imobiliare › Terenuri constructii de vanzare › Terenuri constructii de vanzare in Ploiesti › zona Nord › PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

PLOIESTI - z. Nord, teren intrav., Su-352mp, intab - 50000 euro

50.000 €

Ploiesti, zona Nord · Vezi harta

0720 595 545

Robert O
REOER GRUP

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Ascunde anunt · Raportează anunt

Vezi harta

Descriere

PLOIESTI zona Residential Nord, teren intravilan pentru constructie casa in suprafata de 352 mp cu deschidere foarte mare la strada. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si are o amplasare foarte buna intr-o zona linistita, aproape de strada principala cu mijloc de transport. Toate actele la zi.
Pret vanzare 50000 euro.

Specificații

ID Anunt: X8O803005 · Actualizat in 24.04.2023

Suprafață teren:	352 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	2

Comparabila 2 Link: *https://www.blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv*

blitz.ro/ploiesti/teren-vanzare-blitz102901tv

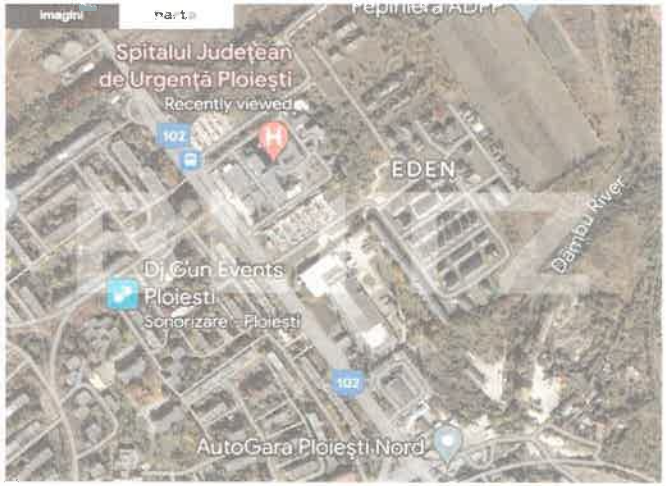
BLITZ VÂNZĂRI ↓ ÎNCHIRIERI ↓ PROIECTE INVESTIȚIONALE ↓ DESPRE BLITZ ↓ NOUTĂȚI IMOBILIARE ADAUGĂ PROPRIETATE

• Terenuri de vânzare • Terenuri de vânzare Nord -Spitalul Judetean

Teren intravilan, 320mp, zona Nord

ID: BLITZ 102901TV
Actualizat: 26.04.2023
Zona: Nord -Spitalul Județean
Preț/mp: 131 €
Rata lunara: 245,48 €
Calculator credit

42.000 €
Preț/mp: 131 €



Descarcă PDF Salvează Anunță-mă cand scade pretul

Distribuie oferta

Reluca Ionescu
Sales Office Manager
+40 344 203 777
office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent

Te interesează oferta? Programează o vizionare!

Nume și prenume *
Telefon *
Email *
Doresc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 102901TV din Ploiești, zona Nord -Spitalul Judetean

Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITĂ VIZIONARE

Caracteristici

Suprafață: 320 mp
Front: 15-30 ml mp
Utilități: Apă, Gaz, Curent, Canalizare
Destinație: Casă Duplex
Acte/Avize: Carte funciara, Certificat urbanism
Alte criterii: Teren plat

Descriere Ofertă

Blitz ofera spre achizitionare teren intravilan, in zona de nord, foarte aproape de mijloace de transport in comun. Dispune de toate utilitatile si de proiect constructie casa. Terenul are o suprafata de 320 mp cu o deschidere de 23 ml.

Comparabila 3 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html*

storia.ro/ro/oferta/teren-875-mp-cartier-albert-in-ploiesti-IDtYkB.html

storia | Для України | Anunturi | Ansambluri rezidentiale | Companii | Blog | Creditare | Carticica de biniste | Contul meu | Adaugă a

ZARA SERV | Zara imobiliare

← Înapoi la listă | Terenuri de vânzare > Prahova > Blejoi > Blejoi > Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Zara imobiliare
Agenție
0733 970 427

+40

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Scoala mai multi

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Teren 875 mp - Cartier Albert in Ploiesti

Blejoi, Blejoi, Prahova

109 000 €
125 €/m²

Propune un preț

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimata:	Avans:	Perioada imprumutului:	
3.207 RON /luna	80.953 RON (15%)	30 ani	Foloseste calculatorul de credite

KIWI FINANCE
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 453965 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 Luni

2989.95 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Prezentare generală

Suprafață	875 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren suprafata 875 mp ,deschidere de 29.73 ml in Ploiesti Cartier Albert .

Zona este recomandata pentru constructii rezidentiale individuale sau de tip duplex cu regim de inaltime de P+2 etaje.

Pretul de vanzare este de 125 euro/mp.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta localizare subiect si comparabile

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		**Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA**	
					euro	lei	**euro**	**lei**
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Gageni Nr. 98A, T 65, lot 408	132656	132656 UAT Ploiesti	42.900 €	211.308 lei	**42.900 €**	**211.308 lei**
		TOTAL			**42.900 €**	**211.308 lei**	**42.900 €**	**211.308 lei**

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	*4,9256 lei*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.09.2022	132656	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114894/07.09.2022	-
2	Decembrie 2010	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500, Anexa la CU	Ing. Dumitru Lidia Mihaela	Ref: Decembrie 2010	-
3	01.10.2003	n/a	Hotararea Consiliului Local	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 255/01.10.2003	-
4	10.11.2022	132656	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1102/10.11.2022	Reg economic - Vpgp

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 6: Fotografii









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

ANCPI

Nr. cerere	114894
Ziua	07
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118856288

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 132656 Ploiești

-8-09-2022

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Gageni, Nr. 98 A, Jud. Prahova, T 65, lot 408

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	132656	429	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
72194 / 27/11/2012		
Act Notarial nr. 3134, din 26/11/2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN (act aditional aut.sub nr. 3159/28.11.2012 emis de NP MINEA OCTAVIAN, act administrativ nr. 763/12.12.2012 emis de SC TRIUMF CONSTRUCT SA);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 132656 a imobilului cu numarul cadastral 132656/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 11326 (identificator electronic 126599) inscris in cartea funciara 9622(e:9622) (identificator electronic 126599);	A1
Hotarare nr. 255/2003 emis de Consiliul local Ploiesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 5855 din 08/03/2006;	
Cerere nr. 74996, din 29/12/2010 emis de OCPI PRAHOVA;		
B3	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca imobilul este situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98A, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 74996 din 29/12/2010;	
Adresa nr. 300036, din 06/01/2011 emis de Primaria Ploiesti (declaratie autentica nr.49/13.01.2011 emis de NP MINEA O.;);		
B4	se noteaza faptul ca terenul are categoria de folosinta arabil , conform adresei nr.300036/06.01.2011 emisa de Primaria Ploiesti, dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 1609 din 14/01/2011;	
Cerere nr. 3239, din 24/01/2011 emis de OCPI Prahova;		
B5	se indreapta din oficiu eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 1609/2011 si in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata de teren ce are categoria de folosinta arabil este de 87402,39 mp; dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 3239 din 24/01/2011;	
Act Administrativ nr. 1051, din 17/03/2011 emis de DIRECTIA PT.AGRICULTURA PRAHOVA;		
B6	se noteaza decizia nr.1051/17.03.2011 emisa de Directia pt. Agricultura Prahova,prin care terenul in suprafata de 87402,39 mp are categoria de folosinta curti constructii	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 16716 din 29/03/2011;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
72194 / 27/11/2012	
Act nr. 1112, din 23/01/2006 emis de Consiliul Local Ploiesti (act aditional nr.11940/28.06.2007 emis de	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr.006236/25.03.2009 emis de Consiliul Local Ploiesti;act aditional nr. 008288/07.05.2010 emis de Consiliul Local PLoiesti;);		
C1	se noteaza contractul de asociere nr. 01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC TRIUMF CONSTRUCT SRL	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 126599/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 47932 din 23/08/2010;	

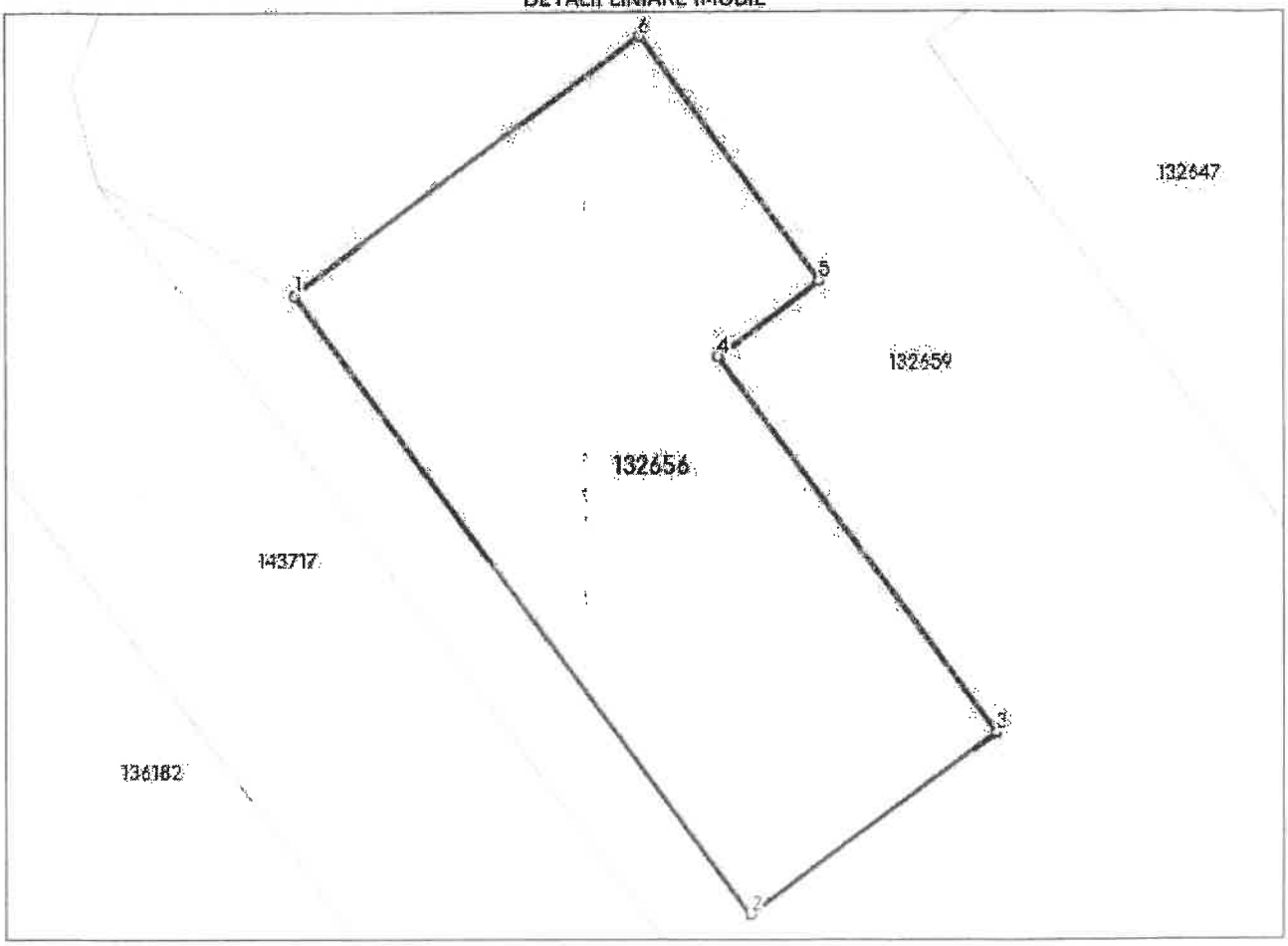
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
132656	429	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
408	curti constructii	DA	429	-	-	-	LOT 408

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	30.488
2	3	12.112
3	4	18.491
4	5	5.0
5	6	11.997
6	1	17.11

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
07/09/2022, 12:59

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308502 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1102 Din: 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN - STR. GAGENI, NR. 98A, T 65, LOT 408

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308502 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T65, LOT 408, NR. CADASTRAL 132656;
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. ____ / ____,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. NR. 27/30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu nr. cadastral 132656 (teren cu suprafata de 429 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului Ploiesti conform Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134/26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159/28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii nr. 114894/07.09.2022.
Conform extrasului de carte funciara se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112/23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia stabilita prin PUG, PUZ si RLU - documentatii aprobate - este:

V - zona spatiilor verzi.
Vpgp - subzona parcuri si gradini publice.

UTILIZARI ADMISE
- Spatii verzi si plantatii ornamentale si de protectie
- Alei pietonale din care unele ocazional circulabile pentru intretinere
- Amenajari pentru practicarea sportului in aer liber(terenuri de sport, pista role, pista biciclete)
- Mobilier urban
- Locuri de joaca pentru copii
- Amenajari pentru recreere, odihna, promenada si dodari aferente acestora (chiosc cu produse alimentare, chiosc fanfara, adapost ploaie, loc de odihna, etc)

Intocmit: GRIGORAS GABRIELA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Constructii pentru administatie, intretinere, paza si control
- Punct de informare
- WC public
- Parcaje
- Amenajari cu caracter provizoriu doar pe perioada desfasurarii unor manifestari publice si sociale, aprobate de Consiliul Local Ploiesti.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI
- Unitati de alimentatie publica (resaturant, cofetarie, cafenea, terasa, etc.)
- Constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici)
- Constructiile si amenajarile noi cu caracter definitiv si care se incadreaza in utilizari admise vor primi autorizatie de constructie in baza unui PUD aprobat de Comisia Tehnica de Urbanism si Amenajarea Teritoriului. Toate constructiile noi vor trebuii sa respecte indicatorii urbanistici maximali ce au fost stabiliti prin prezentul PUZ. Calculul acestora se va face prin raportare la toata suprafata subzonei functionale desemnate in prezentul PUZ.

UTILIZARI INTERZISE
Orice alta activitate in afara celor prevazute la utilizari admise si utilizari admise cu conditionari.
Regimul fiscal este reglementat de Legea nr. 227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr. 553/2011 si nr. 361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Vpgp;
- suprafata teren 429 mp, parcela construibila;

CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR
AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR
- constructiile si amenajarile noi aprobate a se realiza se vor amplasa in regim izolat.

CIRCULATII SI ACCESE
- circulatiile auto si pietonale vor fi racordate la drumurile publice

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
- stationarea autovehiculelor se va face doar in locurile special amenajate pe spatiul public

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
- inaltimea maxima admisa este de P

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
- aspectul exterior al cladirilor va fi unul de tip traditional in acord cu zona verde in care se vor amplasa
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate; preferabil din materiale naturale

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare ce se vor realiza in zona
- cablurile de alimentare cu energie electrica a cladirilor si a diferitelor amenajari, cablurile de alimentare ale iluminatului public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran.
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse;
- pentru fiecare constructie si amenajare vor fi prevazute spatii pentru colectarea deseurilor menajere in pubele ecologice, impartite pe categorii de materiale, pentru o cat mai eficienta reciclare a materialelor refolosibile;
- de-a lungul tuturor aleilor pietonale din parc vor fi prevazute recipiente pentru colectarea deseurilor, urmand ca gunoiul sa fie depozitat si ulterior sortat, pentru reciclarea acestuia.

SPATII PLANTATE
Pentru amenajarea subzonelor pentru parcuri si gradini publice se vor intocmi proiecte de amenajare peisagistica. In aceste zone suprafata ocupata de plantatii va ocupa o suprafata de mínimum 70% din care 40% va fi suprafata amenajata cu plantatii de arbori.

IMPREJMUIRI
- gardurile perimetrale ale diverselor obiective din parc care necesita o astfel de masura de protectie vor avea un aspect decorativ. Acestea vor fi transparente si vor avea inaltime de max. 1.50m.
- gardul de delimitare al subzonelor de parc si gradini publice la limita cu spatiul public va avea un aspect decorativ si o inaltime maxima de 2,00m
- gardul de delimitare catre alte zone va fi realizat din panouri de plasa metalica profilata, dar de buna calitate. Aceste imprejmuiri vor fi dublate de gard viu a carui inaltime va fi de maximum 2.00m.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
POT maxim = 15%
- Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita

(proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor si scarilor de acces.
Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.
De asemenea si curtile de aerisire pana la 2,0mp intra in suprafata construita.
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT maxim =0,15
- Coeficientul de ocupare al terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei.
In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus, se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/06.07.2001, modificata si actualizata.
Documentatia PUZ este valabila pana la aprobarea PUG al municipiului Ploiesti.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - NR. CADASTRAL 132656

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.
In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.
In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.
In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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 LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMANIA MUNICIPIUL PLOIEȘTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT ŞEF,
VERONICA RĂDUNĂ
4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU
4.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....

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

Intocmit: GRIGORAS GABRIELA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1102 din 11 .20 22

amplasament

402

BILANT TERITORIAL pentru suprafata de teren studiata in PUZ

	EXISTENT mp	%	PROPUS mp	%
Zona ocupata cu locuinte aflate in diverse faze de executie	35 173	12,42%	—	
Zona amenajata ca pepiniera	107 987	38,85%		
Zona libera neamenajata	137 940	48,73%		
Zona de locuinte individuale (L)	—	—	66 200	23,[illegible]
subzona locuinte individuale (Li)			66 200	23,38[illegible]
Zona pentru institutii si servicii de interes general(IS)	—	—	51 100	18,[illegible]
subzona servicii comerciale (Isc)			4 700	1,66[illegible]
subzona institutii si servicii publice (Isp)			9 100	3,21[illegible]
subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm)			37 300	13,1[illegible]
Zona spatiilor verzi (V)	—	—	110 170	38,91[illegible]
subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)			99 600	35,1[illegible]
subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)			9 600	[illegible]
[illegible] Vim			970	[illegible]
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4,23%
subzona terminal auto si parcare(Ttp)			12 000	4,[illegible]
Circulatii (inclusiv spatii verzi de aliniament [illegible])	—	—	43 630	15,42[illegible]
Total	283 100	100%	283 100	100%

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- 🟨 Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- 🟥 Subzona servicii comerciale (Isc)
- 🟥 **Subzona institutii si servicii publice (Isp)**
- 🟥 Subzona institutii si servicii publice de interes municipal **(Ispm-r)**(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

- 🟩 **Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)**
- 🟩 Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
- 🟨 Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)/institutii medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

- 🟥 **Subzona terminal auto si parcaje(Ttp)**

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- ☐ Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- ▨ Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- 🟥 **Zona obiective transporturi**
- ▨ **Zona industrie nepoluanta**
- 🟦 **Zona institutii medicale**
- ▨ Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si reconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si reconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- ☐ Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)
- 🟩 Heliport cu zona de siguranta aferenta - se va realiza doar cu conditia intocmirii si avizarii unui PUD care sa studieze intreaga suprafata a subzonei functionale si vecinatatile acesteia si a carei solutie sa fie avizata si de Autoritatea Aeronautica Romana (se va stabili un culoar de zbor care sa respecte legislatia specifica in vigoare)

	Li		Zona/subzona functionala
Regim de constructie: In=insiruit, Iz=izolat, C=cuplat	Iz,C	P+1+M	Regim maxim de inaltime
POT	50%	1,1	CUT

SOLUTIILE TEHNICE SI ECONOMICE CUPRINSE IN PREZENTA DOCUMENTATIE SUNT PROPRIETATE INTELECTUALA A S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA S.R.L. PLOIESTI SI POT FI UTILIZATE NUMAI IN SCOPUL PREVAZUT IN CONTRACT.
DOCUMENTATIA NU POATE FI REPRODUSA INTEGRAL SAU PARTIAL FARA ACORDUL SCRIS AL S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA S.R.L.

NOTA
- PLAN ANEXA pentru modificare si completare documentatie MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR.98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL. - Modificari si Completari in conformitate cu hotorarie comisiei 4din cadrul Municipiului Ploiesti adoptate in cadrul sedintei din 21.01.2014 si consemnate in procesul verbal de sedinta PVC4 din 24.012014
- Solutia tehnica si de circulatie a terminalului multimodal va tine cont de aceste modificari, rezervand o zona pe care va putea fi realizat Heliportul.

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L. C.U.I. 27449967 J29/1212/01.10.2012 RO27449967				BENEFICIAR : MUNICIPIUL PLOIESTI	PROIECT NR. 88/2013
ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	SCARA : 1:2 000	TITLU PROIECT : MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	FAZA : PUZ
SEF PROIECT	urb. Vladimir Gazan				
PROIECTAT	urb. Vladimir Gazan		DATA : 1-2014	TITLU PLANSA : ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR. 3
DESENAT	urb. Vladimir Gazan				

128 385179,152

164

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132656	429	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1102 din 25.10.2022
Arhitect-şef
MUNICIPIUL PLOIESTI

Copia conforma cu exemplarul din arhiva BCPI, eliberata la data de 25 luna 10 anul 2022
Tariful ..... cu chitanta nr. .....
Referent .....
L.S.

MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR
ANCPI
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA PRAHOVA

anexa nr. 11 la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
408	Cc	429		
	TOTAL	429		

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
349	579763,970	385456,344
350	579777,711	385466,542
351	579784,861	385456,908
[illegible]	579780,846	385453,[illegible]
[illegible]	579791,866	385439,[illegible]
[illegible]	579782,140	385431,[illegible]
349	579763,970	385456,344

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-F Nr. 0095
Dumitru Lidia Mihaela

[illegible] suprafata din masuratori si [illegible] imobilului in baza de date

[illegible] de Cadastru si Publicitate Imobiliara [illegible]

HOTARAREA Nr. 255

privind trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte 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 Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune spre aprobare trecerea din domeniul public in domeniul privat a unui teren situat pe strada Gageni si aprobarea concesionarii acestuia pentru constructia de locuinte si dotari aferente;

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;

avand in vedere Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova;

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

HOTARASTE:

Art. 1 Aproba trecerea terenului in suprafata de 121.000 mp situat in Ploiesti, pe str. Gageni, intre Spitalul Judetean si S.C. *Vinalcool* S.A. din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul este identificat in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, si are destinatia *constructii locuinte cu credit ipotecar*.

Art. 2 Stabileste ca Directia Generala de Dezvoltare Urbana sa intocmeasca caietul de sarcini cu modalitatea de atribuire a terenului potrivit destinatiei stabilite la articolul 1.

Art. 3 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. 4 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

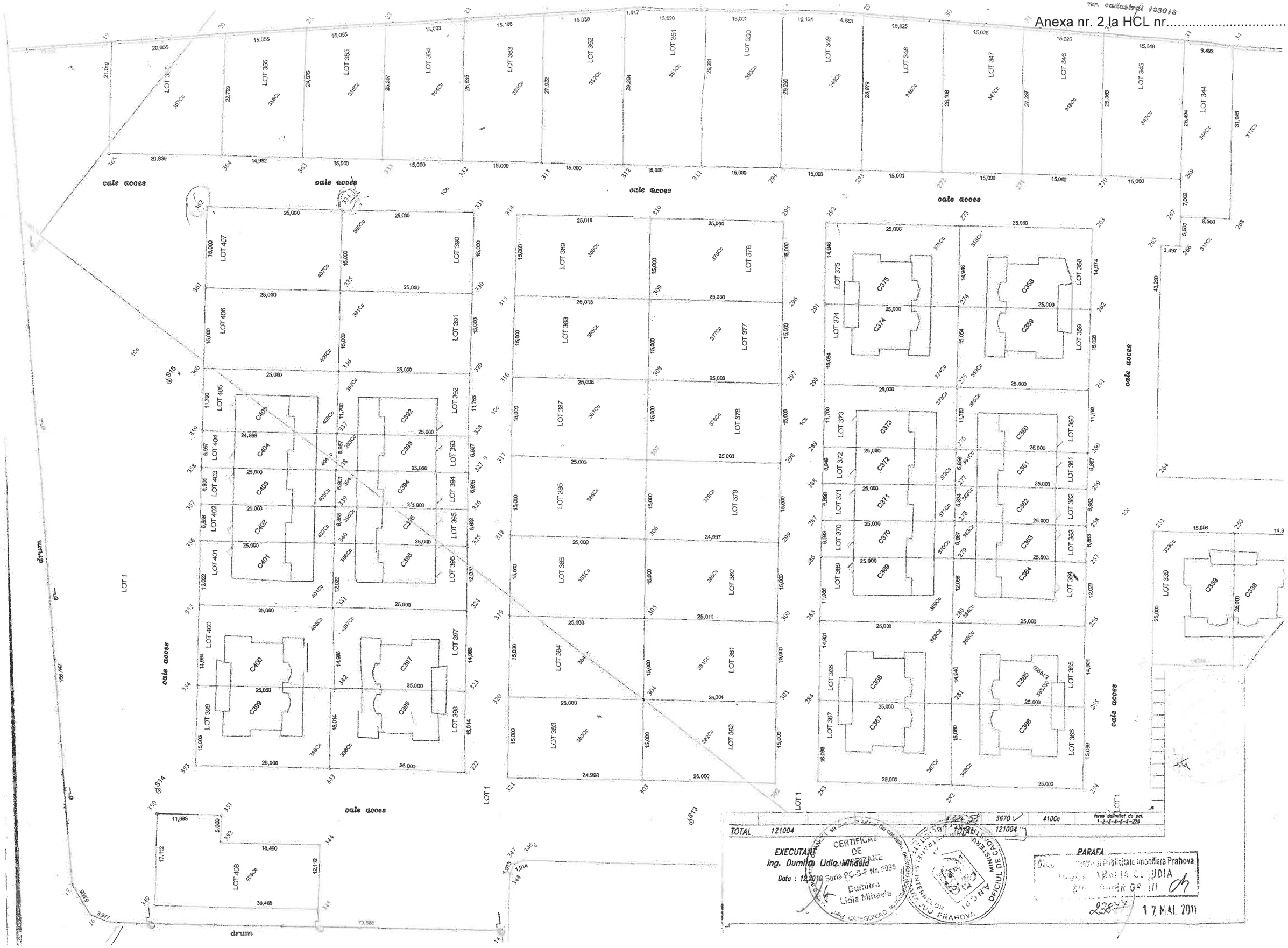
Data in Ploiesti, astazi, 01.10.2003

Presedinte de sedinta,
Gheorghe Moraru

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa nr. 2 la HCL nr.....

nr. cadastral 103913



Anexa nr. 3 la HCL nr._____/_____

Lista Prețurilor de pornire la licitație pentru loturile de teren, situate în Ploiești, str. Găgeni, nr. 98A, care aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiești, ce urmează a fi vândute prin licitație publică

	Adresa str. Găgeni nr.98A	Suprafață	Nr. cadastral	Preț pornire licitație
1.	lot 345	389 mp	132593	229.927 lei
2.	lot 346	402 mp	132594	237.611 lei
3.	lot 347	415 mp	132595	245.295 lei
4.	lot 348	428 mp	132596	252.979 lei
5.	lot 349	438 mp	132597	258.890 lei
6.	lot 350	440 mp	132598	260.072 lei
7.	lot 351	440 mp	132599	260.072 lei
8.	lot 352	428 mp	132600	252.979 lei
9.	lot 353	410 mp	132601	242.340 lei
10.	lot 354	389 mp	132602	229.927 lei
11.	lot 355	371 mp	132603	219.288 lei
12.	lot 356	351 mp	132604	207.466 lei
13.	lot 357	456 mp	132605	224.607 lei
14.	lot 376	375 mp	132624	221.652 lei
15.	lot 377	375 mp	132625	221.652 lei
16.	lot 378	375 mp	132626	221.652 lei
17.	lot 379	375 mp	132627	221.652 lei
18.	lot 380	375 mp	132628	221.652 lei
19.	lot 381	375 mp	132629	221.652 lei
20.	lot 382	375 mp	132630	221.652 lei
21.	lot 383	375 mp	132631	221.652 lei
22.	lot 384	375 mp	132632	221.652 lei
23.	lot 385	375 mp	132633	221.652 lei
24.	lot 386	375 mp	132634	221.652 lei
25.	lot 387	375 mp	132635	221.652 lei
26.	lot 388	375 mp	132636	221.652 lei
27.	lot 389	375 mp	132637	221.652 lei
28.	lot 390	375 mp	132638	221.652 lei
29.	lot 391	375 mp	132639	221.652 lei
30.	lot 406	375 mp	132654	221.652 lei
31.	lot 407	375 mp	132655	221.652 lei
32.	lot 408	429 mp	132656	211.308 lei

Prețurile de pornire la licitație au fost stabilite pornind de la valorile de piață determinate prin rapoartele de evaluare și compararea acestora cu valorile de inventar

Anexa nr. 4 la H.C.L. nr. .....

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
privind vânzarea prin licitație publică a publică a 32 loturi teren, situate în Ploiești, str. Găgeni, nr. 98A, ce aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiești

SECȚIUNEA I

FIȘA DE DATE
privind vânzarea prin licitație publică a publică a 32 loturi teren, situate în Ploiești, str. Găgeni, nr. 98A, ce aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiești

A. INTRODUCERE

A1. Denumirea autorității contractante
Municipiul Ploiești
Cod fiscal: RO 23828461
Adresa: Piața Eroilor, nr. 1A
Număr de telefon: 0244.516.699

A2. Activitatea autorității contractante – administrarea domeniului public și privat al Municipiului Ploiești

A3. Obiectul procedurii de licitație - vânzarea publică a 32 loturi teren (345÷357, 376÷391 și 406÷408), situate în Ploiești, str. Găgeni, nr. 98A, ce aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiești conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 255/01.10.2003 privind trecerea din domeniul public în domeniul privat a unui teren situat pe str. Găgeni și aprobarea concesionării pentru construcția de locuințe și dotări aferente și Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 441 din 28.11.2012 privind aprobarea unui schimb de imobile între Municipiul Ploiești și S.C. Triumf Construct S.A. – în conformitate cu prevederile prezentate în Secțiunea II – Caietul de Sarcini – parte integrantă a prezentei documentații de atribuire.

OBS:
- pentru fiecare lot se organiza licitație individuală;
- având în vedere faptul că pentru fiecare lot de teren este emis Certificat de urbanism distinct (conform anexa nr. 1 la Caietul de sarcini) la achiziționarea documentației de atribuire se va menționa lotul pentru care se solicită documentația în vederea anexării Certificatului de urbanism corespunzător (pe chitanța eliberată se va nota lotul pentru care s-a solicitat Documentația de Atribuire);

A4. Modul în care se va finaliza procedura
Finalizarea procedurii se va efectua prin încheierea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, pentru fiecare lot de teren adjudecat, cu ofertantul declarat câștigător.

A5. Existența reperelor disponibile
Valoarea garanției de participare este în cuantum de 10% din prețul de pornire la licitație (fără TVA) a imobilului supus procedurii de licitație.

A.6. Procedura aplicată

• licitație publică

B. PROCESUL DE LICITAȚIE

La licitație pot participa în număr nelimitat orice persoană fizică sau juridică română sau străină, în situația în care sunt declarate calificate de către comisia de licitație după analizarea documentelor din dosarul de participare la licitație.

În cazul persoanelor străine pentru participarea la licitație este necesară îndeplinirea condițiilor prevăzute în Lega nr. 312 din 10 noiembrie 2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine.

Situația economica și financiară a ofertantului:

Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita participanților la procedura de licitație situația economică și financiară prin prezentarea unei dovezi privind deținerea sumei ofertate.

B.1. Documentele care se solicită in vederea calificării ofertanților:

Dosarul de participare la licitație trebuie să cuprindă două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

Pe plicul exterior se va indica atât datele de identificare ale ofertantului (numele și prenume / denumire societate) cât și obiectul (imobilul) licitației pentru care este depusă oferta, cu mențiunea *"A nu se deschide înainte de data de ....., orele ....."*. *(Se vor nota data și ora de desfășurare a licitației menționate în anunțul privind organizarea licitației).*

Plicul exterior va trebui să conțină:

I. Pentru persoanele juridice:

a. Cerere de înscriere la licitație conform Anexa nr. 1, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

b. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului:

- Scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitație – Anexa nr. 2 – opis;
- Copie de pe certificatul de înregistrare al ofertantului eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către ***Directia Generala Regionala a Finanțelor Publice*** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul consolidat al statului;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către ***Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești*** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul local al Municipiului Ploiești;
- Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte că societatea nu se află în litigii, în stare de dizolvare sau de lichidare, reorganizare judiciară sau faliment;
- Dovada eliberată de Primăria Municipiului Ploiești prin Direcția Gestiune Patrimoniu privind achitarea tuturor obligațiilor datorate în baza formelor contractuale încheiate cu Municipiul Ploiești (aceasta se va obține in baza unei solicitări înregistrată la Registratura Municipiului Ploiești – Piața Eroilor nr.1, parter);
- Împuternicire de la asociați pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, în formă autentică (notarială) dacă este cazul;

- Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal.

c. Declarație pe proprie răspundere, în **forma autentică (notarială)**, din care să rezulte că:
- documentele prezentate sunt valabile, iar fotocopiile acestora sunt conforme cu originalele;
- nu se află în litigii cu Primăria Municipiului Ploiești;
- în cazul adjudecării licitației, va achita contravaloarea imobilului integral înainte de încheierea contractului de vânzare cumpărare;
- în cazul adjudecării licitației va achita toate cheltuielile notariale privind încheierea contractului de vânzare – cumpărare,
- ofertantul își asumă cunoașterea prevederilor din Certificatul de Urbanism emis pentru imobilul licitat și în cazul adjudecării licitației nu va avea alte obiecțiuni,

d. Chitanța privind achitarea Documentației de atribuire

e. Dovada achitării taxei de participare la licitație.

f. Dovada constituirii garanției de participare la licitație.

g. Dovezi privind deținerea sumei ofertate (inclusiv cota legală de TVA) prin prezentarea de documente de natură bancară în lei sau valută.

II. <u>Pentru persoanele fizice:</u>

a. Cerere de înscriere la licitație conform Anexa nr. 1, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

b. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului:
- Scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitație – Anexa nr. 2 – opis;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către ***Directia Generala Regionala a Finanțelor Publice*** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul consolidat al statului;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către ***Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești*** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul local al Municipiului Ploiești;
- Dovada eliberată de Primăria Municipiului Ploiești prin Direcția Gestiune Patrimoniu privind achitarea tuturor obligațiilor datorate în baza formelor contractuale încheiate cu Municipiul Ploiești (aceasta se va obține in baza unei solicitări înregistrată la Registratura Municipiului Ploiești – Piața Eroilor nr.1, parter);
- Copie de pe actul de identitate al ofertantului sau împuternicire legalizată pentru participare la licitație însoțită de copie de pe actul de identitate al împuternicitului.

c. Declarație pe proprie răspundere, în **forma autentică (notarială)**, din care să rezulte că:
- documentele prezentate sunt valabile, iar fotocopiile acestora sunt conforme cu originalele;
- nu se află în litigii cu Primăria Municipiului Ploiești;
- în cazul adjudecării licitației, va achita contravaloarea imobilului integral înainte de încheierea contractului de vânzare cumpărare;
- în cazul adjudecării licitației va achita toate cheltuielile notariale privind încheierea contractului de vânzare – cumpărare,

- ofertantul își asumă cunoașterea prevederilor din Certificatul de Urbanism emis pentru imobilul licitat și în cazul adjudecării licitației nu va avea alte obiecțiuni,

d. Chitanța privind achitarea Documentației de atribuire.

e. Dovada achitării taxei de participare la licitație.

f. Dovada constituirii garanției de participare la licitație.

g. Dovezi privind deținerea sumei ofertate (inclusiv cota legală de TVA) prin prezentarea de documente de natură bancară în lei sau valută.

Pe plicul interior, care conține formularul de ofertă – Anexa nr. 3, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acesteia, după caz.

Formularul de ofertă va fi depus într-un singur exemplar semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

OBS: Participantul va numerota și va semna fiecare filă cuprinsă în dosarul de participare la licitație și va înscrie pe ultima filă numărul acestora, sub semnătura proprie. Dacă acest fapt nu este îndeplinit, organizatorul licitației nu va purta nici o răspundere pentru eventualele consecințe ce vor decurge de aici și care vor fi stabilite de către comisia de licitație.

Toate documentele și informațiile solicitate reprezintă condiții eliminatorii, oferta care nu îndeplinește prin documentele prezentate condițiile de participare la licitație va fi descalificată.

B.2. Stabilirea criteriilor de atribuire

Criteriile de atribuire:

- cel mai mare nivel al ofertei (pondere 40%),
- capacitatea economico-financiară a ofertanților (pondere 35%),
- protecția mediului înconjurător (pondere 10%),
- condiții specifice impuse de natura bunului vândut/cumpărat (pondere 15%).

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Municipiul Ploiești are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea Municipiului Ploiești în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasați pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

OBS. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

B.3. Publicitatea operațiunii

B3.1. Elaborarea și publicarea anunțului de licitație

În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de

circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

B3.2. Punerea la dispoziție a documentației de atribuire

Documentația de atribuire poate fi obținută în urma unei solicitări a fiecărei persoane interesate.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

B3.3. Reguli de comunicare si transmitere a datelor

Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și altele asemenea trebuie să se transmită în scris.

Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii și în momentul primirii.

Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități: prin poștă, prin fax sau prin ridicarea directă a acestora de către solicitant.

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire conform art. 335, alin. (10) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

B3.4. Reguli de participare si de evitare a conflictului de interese

- Participarea

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a. a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare,

b. a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate, în termene prevăzute,

c. are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local,

d. nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare,

e. în cazul persoanelor străine pentru participarea la licitație este necesară și îndeplinirea condițiilor prevăzute în Lega nr. 312 din 10 noiembrie 2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

- Incompatibilități

Înainte de începerea ședinței de licitație membrii comisiei vor declara dacă se află în situații de incompatibilitate, respectiv dacă aceștia sau rudele acestora până la gradul al II-lea inclusiv, sunt asociați, acționari, administratori sau cenzori la o persoană participantă la licitație.

Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

B.4. Derularea procedurii de atribuire

B.4.1. Termen pentru depunerea de oferte

Persoana interesată are obligația de a depune oferta, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul de licitație.

B.4.2. Garanția de participare

Garanția de participare protejează autoritatea contractantă față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului pe întreaga perioada derulată până la încheierea contractului de închiriere.

B.4.2.1. Constituirea garanției de participare

Valoarea garanției de participare este în cuantum de 10% din prețul de pornire la licitație (fără TVA) a imobilului supus procedurii de licitație.

Garanția de participare la licitație se poate achita prin virament în contul Municipiului Ploiești **RO23TREZ5215006XXX000128** deschis la Trezoreria Ploiești, CIF 2844855.

B.4.2.2. Restituirea garanției de participare

Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător și a celui clasat pe locul al doilea va fi reținută de Municipiul Ploiești, până la momentul semnării contractului de vânzare cumpărare de către câștigătorul licitației, urmând ca după aceasta dată garanția să fie restituită la cerere.

Celorlalți participanți declarați necâștigători li se restituie garanția de participare depusă, pe baza unei cereri de restituire semnate de aceștia.

În cazul anulării licitației fapt ce ar conduce la neorganizarea acesteia se va proceda la restituirea garanțiilor de participare la licitație integral.

B.4.2.3. Reținerea garanției de participare

Participantul va pierde garanția de participare dacă:

- își retrage dosarul de participare la licitație după înregistrarea acestuia și înainte de adjudecare și de desemnarea câștigătorului;
- ofertantul declarat câștigător nu se prezintă în termenul prevăzut la art. 344, alin. 1 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ pentru încheierea contractului de vânzare – cumpărare.

B.4.3. Taxa de participare la licitație

Taxa de participare la licitație este de 500 lei.

Taxa de participare nu se restituie.

B.4.4. Contravaloarea documentației de atribuire

Contravaloarea documentației de atribuire este de 500 lei și se achiziționează de la Direcția Gestiune Patrimoniu – Serviciul Publicitate, Valorificare Patrimoniu (Piața Eroilor nr.1A, etaj 4, cam. 409).

B.4.5. Primire oferte

Dosarul de participare, compus din două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, se depune la Registratura Municipiului Ploiești, Piața Eroilor, nr. 1A, parter.

Documentele din dosarul de participare la licitație vor fi redactate în limba română.

Ofertantul are dreptul de a transmite oferta: prin posta și implicit direct la sediul autorității contractante.

Plicurile trebuie să conțină documentele prevăzute la cap. B.1.

Dosarele de participare primite și înregistrate după termenul limită de primire precizat în anunțul privind organizarea licitației vor fi excluse de la licitație și înapoiate deponenților fără a fi deschise.

Participantul va suporta toate cheltuielile aferente întocmirii și prezentării dosarului de participare la licitație.

B.4.6. Desfășurarea licitației publice

1. La data și ora anunțate pentru desfășurarea licitației vor fi prezenți membrii comisiei de licitație, reprezentanții participanților și, după caz, alți specialiști și invitați. Neprezentarea la licitație a participanților care au depus documentele de participare în termenul stabilit atrage după sine excluderea de la licitație și pierderea garanției de participare la licitație. Excepție fac cazurile de forța majoră invocate si demonstrate, în scris, în termen de 48 ore de la producere.

2. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în vederea evaluării în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație. După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia va verifica totalitatea documentelor ce trebuiau depuse și va elimina ofertele care nu îndeplinesc condițiile de eligibilitate.

3. După analizarea de către membrii comisiei a conținutului plicurilor exterioare, secretariatul comisiei de licitație va întocmi un proces verbal în care va consemna rezultatul analizei.

4. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație, este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin doua oferte să întrunească condițiile de eligibilitate.

5. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

6. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

7. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

8. Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

9. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal întocmit după analizarea conținutului plicurilor exterioare, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

10. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

11. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

12. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

13. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile criteriilor de atribuire stabilite. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

14. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasați pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

15. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

16. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

17. Dosarele de participare aparținând deponenților care au transmis notificări de retragere, dosarele de participare întârziate sau cele care nu prezintă garanție de participare la licitație vor fi înapoiate deponenților respectivi.

18. Orice încercare a unor participanți sau acțiunile corelate ale acestora care au drept scop perturbarea ședinței de licitație pot avea ca rezultat respingerea dosarului de participare și descalificarea participanților respectivi.

19. După ședința de licitație toate documentele licitației se vor arhiva la sediul organizatorului licitației.

20. Raportul întocmit de către comisia de evaluare în urma desfășurării licitației, împreună cu anexele sale reprezintă documentul pe baza căruia este stabilit rezultatul licitației publice. Acesta se va multiplica în mai multe exemplare astfel:

- un exemplar (originalul) la organizatorul licitației;
- un exemplar pentru evidență la dispoziția comisiei.

21. În raportul întocmit de către comisia de evaluare se va consemna de asemenea faptul că rezultatele rămân definitive doar în momentul soluționării eventualelor contestații.

22. Rezultatul licitației va fi afișat în termen de 24 ore la sediul organizatorului acesteia.

23. Eventualele contestații ale licitanților se vor depune în scris, la sediul organizatorului licitației în termen de 24 ore de la încheierea licitației. Contestațiile vor fi soluționate în ziua lucrătoare următoare depunerii lor, de către o comisie desemnată.

24. Data rezolvării contestațiilor reprezintă data la care rezultatele rămân definitive.

25. Municipiul Ploiești are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

26. Municipiul Ploiești are obligația de a încheia contractul de vânzare - cumpărare cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

27. Încheierea contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică, se face după îndeplinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării ofertantului câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate, dar nu mai târziu de 45 de zile calendaristice de la data la care rezultatele rămân definitive.

28. Încheierea contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică, se face doar în urma prezentării dovezii, de către ofertantul câștigător, privind achitarea integrale a prețului oferit. Cheltuielile privind contractul de vânzare cumpărare vor fi suportate de către ofertantul câștigător.

B.4.7. Neîncheierea contractului

1. Neîncheierea contractului de vânzare - cumpărare în termenul prevăzut la art. 344, alin. 1 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

2. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

3. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, precum și în cazul neîncheierii contractului în termenul prevăzut la art. 344, alin. 1 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, documentația de atribuire păstrându-și valabilitatea.

4. Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

5. Refuzul ofertantului câștigător de a semna contractul de vânzare cumpărare determina pierderea garanției de participare și interdicția de a participa la o alta licitație ulterioara, organizată de Municipiul Ploiești.

6. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

7. În cazul în care, în situația prevăzută la alin. 5, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. 3.

B.4.8. Dispozitii finale

1. Pentru rezolvarea aspectelor sau situațiilor neprevăzute care ar putea să apăra cu ocazia desfășurării licitației, comisia de licitație poate lua decizii în limitele competentelor stabilite și în conformitate cu reglementările legale în vigoare, decizii care vor fi consemnate în procesul verbal al licitației și notificate în mod corespunzător participanților la licitație.

2. Participanții care sunt dovediți ca au stabilit cu alți participanți înțelegeri pentru falsificarea rezultatului licitației vor fi excluși de la licitație.

3. De regulă, nu se permite anularea licitației. În mod excepțional, anularea licitației se face în cazul unor abateri grave sesizate ca urmare a unor contestații întemeiate privind organizarea și desfășurarea licitației care au afectat loialitatea concurentei, nu au asigurat transparența procedurilor de licitație sau au produs discriminări între ofertanți.

4.Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

5.Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

6. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație; in vederea desfășurării licitației fiind necesara depunerea unei singure oferte valabile. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

C. INFORMAȚII PRIVIND CONDIȚIILE GENERALE DE CONTRACTARE ȘI ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de pornire al licitației publice, pentru fiecare lot teren (345÷357, 376÷391 și 406÷408), situat în Ploiești, str. Găgeni, nr. 98A, este cel menționat în Anexa nr. 1 la Caietul de sarcini - Secțiunea II a prezentei Documentații de atribuire.

Prețul de adjudecare a licitației va deveni preț în contractul de vânzare - cumpărare.

SECȚIUNEA II

CAIETUL DE SARCINI

1. ***Obiectul licitației publice***: vânzarea publică a 32 loturi teren (345÷357, 376÷391 și 406÷408), situate în Ploiești, str. Găgeni, nr. 98A, ce aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiești conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 255/01.10.2003 privind trecerea din domeniul public în domeniul privat a unui teren situat pe str. Găgeni și aprobarea concesionării pentru construcția de locuințe și dotări aferente și Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 441 din 28.11.2012 privind aprobarea unui schimb de imobile între Municipiul Ploiești și S.C. Triumf Construct S.A.

2. **Informațiile necesare desfășurării procedurii de licitație**:

a. Adresă imobil: **Ploiești, str. Găgeni, nr. 98A loturi teren 345÷357, 376÷391 și 406÷408 conform Anexa nr. 1 la Caietul de sarcini,**
b. Suprafață lot: **conform Anexa nr. 1 la Caietul de sarcini,**
c. Cadastru și Publicitate Imobiliara: **conform Anexa nr. 1 la Caietul de sarcini**
d. Preț de pornire la licitație: **conform Anexa nr. 1 la Caietul de sarcini**
e. Taxă participare licitație: **500 lei** (nu se restituie)
f. Garanție de Participare la licitație: **conform Anexa nr. 1 la Caietul de sarcini**
g. Certificat de urbanism: **conform Anexa nr. 1 la Caietul de sarcini**

NOTA:

- Prețurile de pornire la licitație menționate în Anexa nr. 1 la Caietul de sarcini au fost stabilite pornind de la valorile de piață determinate prin rapoartele de evaluare și compararea acestora cu valorile de inventar
- pentru fiecare lot se organiza licitație individuală;
- având în vedere faptul că pentru fiecare lot de teren este emis Certificat de urbanism distinct (conform anexa nr. 1 la Caietul de sarcini) la achiziționarea documentației de atribuire se va menționa lotul pentru care se solicită documentația în vederea anexării Certificatului de urbanism corespunzător (pe chitanța eliberată se va nota lotul pentru care s-a solicitat Documentația de Atribuire);

3. ***Documentația de atribuire*** se achiziționează de la Direcția Gestiune Patrimoniu – Serviciul Publicitate, Valorificare Patrimoniu (Piața Eroilor nr.1A, etaj 4, cam.409), ***contravaloarea*** acesteia fiind de 500 lei.

Anexa nr. 1 la Caietul de Sarcini

Nr. crt.	Adresa Str. Găgeni nr.98A	Suprafață lot	Nr. cadastral	Preț pornire la licitație	Garanție de participare	Certificat de urbanism
1.	lot 345	389 mp	132593	229.927 lei	22.993 lei	1143/10.11.2022
2.	lot 346	402 mp	132594	237.611 lei	23.761 lei	1142/10.11.2022
3.	lot 347	415 mp	132595	245.295 lei	24.530 lei	1144/10.11.2022
4.	lot 348	428 mp	132596	252.979 lei	25.298 lei	1117/10.11.2022
5.	lot 349	438 mp	132597	258.890 lei	25.889 lei	1118/10.11.2022
6.	lot 350	440 mp	132598	260.072 lei	26.007 lei	1124/10.11.2022
7.	lot 351	440 mp	132599	260.072 lei	26.007 lei	1126/10.11.2022
8.	lot 352	428 mp	132600	252.979 lei	25.298 lei	1145/10.11.2022
9.	lot 353	410 mp	132601	242.340 lei	24.234 lei	1146/10.11.2022
10.	lot 354	389 mp	132602	229.927 lei	22.993 lei	1113/10.11.2022
11.	lot 355	371 mp	132603	219.288 lei	21.929 lei	1112/10.11.2022
12.	lot 356	351 mp	132604	207.466 lei	20.747 lei	1111/10.11.2022
13.	lot 357	456 mp	132605	224.607 lei	22.461 lei	1116/10.11.2022
14.	lot 376	375 mp	132624	221.652 lei	22.165 lei	1119/10.11.2022
15.	lot 377	375 mp	132625	221.652 lei	22.165 lei	1123/10.11.2022
16.	lot 378	375 mp	132626	221.652 lei	22.165 lei	1122/10.11.2022
17.	lot 379	375 mp	132627	221.652 lei	22.165 lei	1125/10.11.2022
18.	lot 380	375 mp	132628	221.652 lei	22.165 lei	1149/10.11.2022
19.	lot 381	375 mp	132629	221.652 lei	22.165 lei	1148/10.11.2022
20.	lot 382	375 mp	132630	221.652 lei	22.165 lei	1147/10.11.2022
21.	lot 383	375 mp	132631	221.652 lei	22.165 lei	1115/10.11.2022
22.	lot 384	375 mp	132632	221.652 lei	22.165 lei	1114/10.11.2022
23.	lot 385	375 mp	132633	221.652 lei	22.165 lei	1107/10.11.2022
24.	lot 386	375 mp	132634	221.652 lei	22.165 lei	1110/10.11.2022
25.	lot 387	375 mp	132635	221.652 lei	22.165 lei	1106/10.11.2022
26.	lot 388	375 mp	132636	221.652 lei	22.165 lei	1103/10.11.2022
27.	lot 389	375 mp	132637	221.652 lei	22.165 lei	1108/10.11.2022

28.	lot 390	375 mp	132638	221.652 lei	22.165 lei	1109/10.11.2022
29.	lot 391	375 mp	132639	221.652 lei	22.165 lei	1100/10.11.2022
30.	lot 406	375 mp	132654	221.652 lei	22.165 lei	1104/10.11.2022
31.	lot 407	375 mp	132655	221.652 lei	22.165 lei	1101/10.11.2022
32.	lot 408	429 mp	132656	211.308 lei	21.131 lei	1102/10.11.2022

SECȚIUNEA III

FORMULARE

CERERE DE ÎNSCRIERE
LA LICITAȚIA PUBLICĂ A IMOBILULUI CE APARȚINE DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI, SITUAT ÎN PLOIEȘTI
STR. GĂGENI, NR. 98A, LOT.....

1. Persoane juridice

Subsemnatul ....., reprezentantul legal al societății ....., cu sediul în județul ....., localitatea .....,
str. ....., nr. ....., bl. ....., sc. ....., ap. .....,
cod poștal ....., CUI ....., tel. ....., fax .....,
e-mail ....., CIF: .....,

Solicit înscrierea la licitație pentru cumpărarea imobilului ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Găgeni, nr. 98A, lot.....

2. Persoane fizice

Subsemnatul ....., în calitate de solicitant, cu domiciliul în județul ....., localitatea .....,
str. ....., nr. ....., bl. ....., sc. ....., ap. .....,
cod poștal ....., CNP ....., tel. .....,
fax ....., e-mail .....,

Solicit înscrierea la licitație pentru cumpărarea imobilului ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Găgeni, nr. 98A, lot.....

SCRISOARE DE TRANSMITERE A DOCUMENTELOR
DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

OFERTANT: .....,
(denumire și adresă)

Nr. ...../ .....
(ziua, luna, anul)

Către,
MUNICIPIUL PLOIEȘTI

Ca urmare a anunțului apărut în ....., privind organizarea licitației publice pentru cumpărarea imobilului ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Găgeni, nr. 98A, lot. ....., prin prezenta vă transmitem alăturat, următoarele documente:

DATA COMPLETĂRII	OFERTANT,
_____	
(ziua, luna, anul)	(semnătura autorizată și după caz, ștampila societății)

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308554 din 02-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1143 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN STR.GAGENI, JUD.PRAHOVA, NR.98A,T65,LOT 345

Ca urmare cererii adresate de MUNICIPIUL PLOIESTI,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail PLOIESTI.RO,
inregistrata la nr. 308554 din 02-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T65, LOT 345, nr.cadastral 132593;
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin HCL nr.27/30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132593 (teren cu suprafata de 389 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform HCL nr. 255/01.10.2003, Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114824 / 07.09.2022.
Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L..

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura,cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa

Intocmit: DINU CARMEN - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).
Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz=izolat, C=cuplat; P+2; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 389 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite,neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.
Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).
Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+2;
Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor

materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).
Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.
Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.
Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.
Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.
Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.
Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z1: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+2;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus, se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.
Documentatia urbanistica PUZ si RLU aferent, este valabila pana la aprobarea documentatiei noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.27/30.01.2014.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NR.CADASTRAL 132593

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: DINU CARMEN - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

MUNICIPIUL PLOIEȘTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA

p. SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN
Director Executiv

ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ
7.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU
7.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Scutire de taxe in conformitate cu Art. 476 din Codul Fiscal

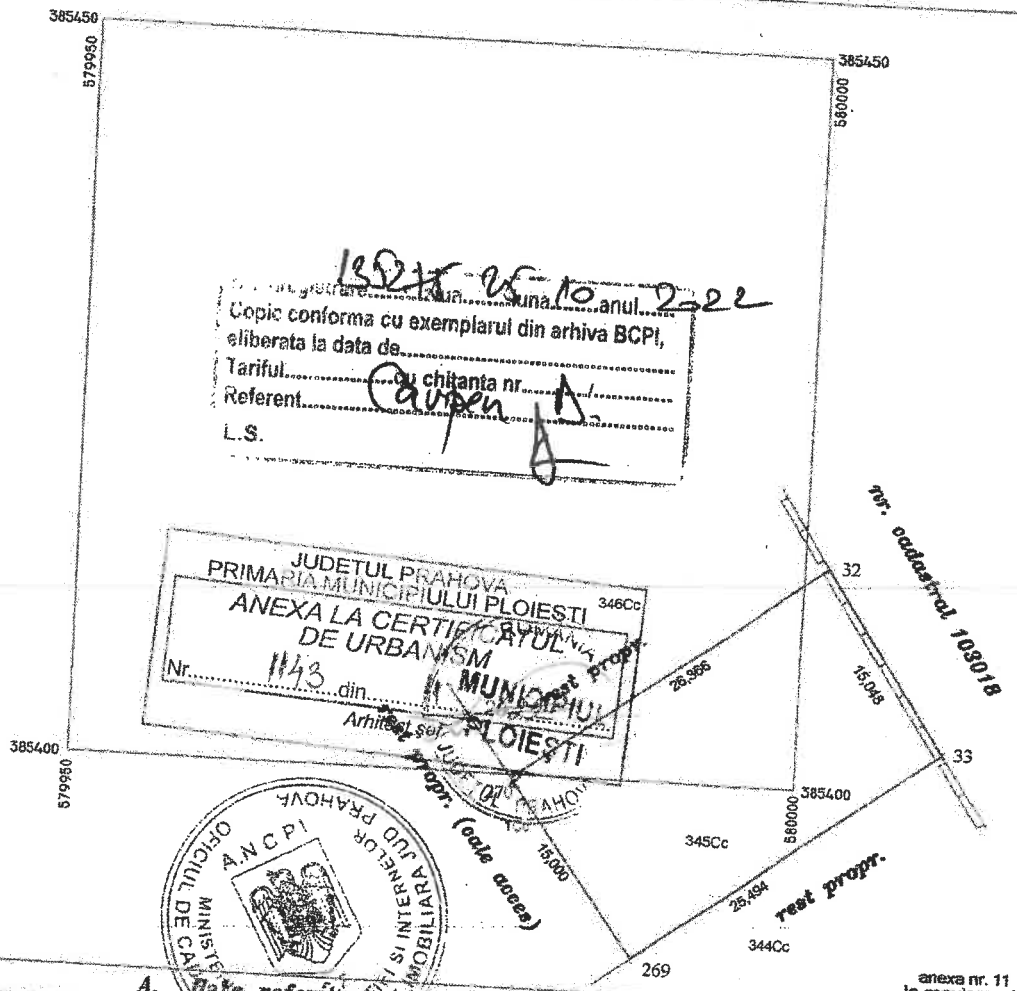
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de _____

Intocmit: DINU CARMEN - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

101

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132593	389	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



anexa nr. 11
la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
345	Cc	389		
	TOTAL	389		

23877 / 17 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
33	580009,902	385402,851
269	579989,416	385387,676
270	579980,477	385399,721
32	580001,649	385415,[illegible]
33	580009,902	3854[illegible]

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

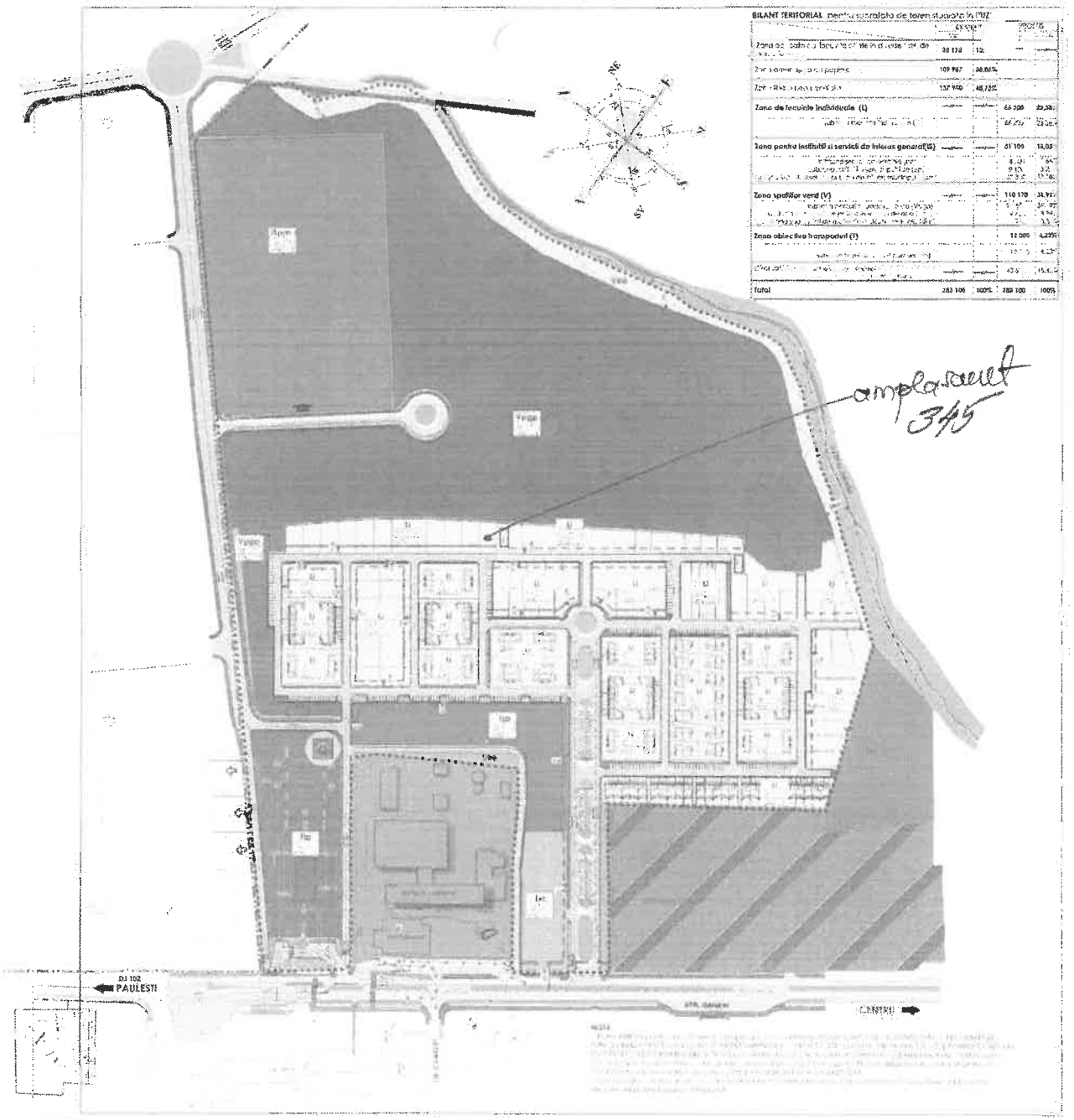
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
seria RO-B-F Nr. 0095
Dumitru Lidia Mihaela
CATEGORIA C

Data : 12.2010

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Publicitate imobiliara Prahova
[illegible] DALIA CLAUDIA

Suprafata totala masurata = 389 mp
Suprafata din act = 131000 mp



BILANT TERITORIAL pentru suprafata de teren studiata in PUZ

	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Zona de [illegible]	38 178	13		
Zona [illegible]	109 987	38,86%		
Zona [illegible]	137 960	48,72%		
Zona de locuinte individuale (L)			66 200	23,38
			66 200	23,38
Zona pentru institutii si servicii de interes general(IS)			51 109	18,05
[illegible]			8 [illegible]	[illegible]
[illegible]			9 [illegible]	[illegible]
[illegible]			33 [illegible]	11,76
Zona spatiilor verzi (V)			110 170	38,92
[illegible]			[illegible]	[illegible]
[illegible]			[illegible]	[illegible]
[illegible]			[illegible]	[illegible]
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4,239
[illegible]			[illegible]	[illegible]
[illegible]			45 9	[illegible]
Total	283 106	100%	283 100	100%

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor individuale construite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(LI)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- Subzona servicii comerciale (Isc)
- Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcuri, gradini publice (Vpgp)
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
- Subzona spatii verzi de protectie [illegible] apa (Vca)/ [illegible] (Vim)

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal auto si parcaje(Ttp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona cai ferate, pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- Zona institutii mericale
- Zona terenuri afiate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni (-25m [illegible])
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele si parcelele ce au fost studiate, pentru zonele ce au fost studiate se va mentine regimul de aliere existent)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilit prin prezentul PUZ doar pentru zonele si parcelele ce au fost studiate, pentru zonele ce au fost studiate se va mentine regimul de aliere existent)
- Zona cu restrictie de construire (nu se va [illegible] pentru [illegible] Ploiesti - Tumbu) (25m din axul de [illegible] care a [illegible] de apa)
- Zona din cadrul [illegible] destinate [illegible] pentru care se recomanda amenajarea ca spatii verzi de protectie
- Directiile de acces ale ambulantei la Unitatea de Primire Urgente (UPU)
- Heliport cu zona de siguranta aferenta - se va realiza doar cu conditia [illegible] si avizarii unui PUD care sa studieze [illegible] a subzonei functionale si vecinatatile acesteia si a [illegible] sa fie avizata de de Autoritatea Aeronautica Romana (se va stabili un culoar de zbor care sa respecte legislatia specifica in vigoare)

Regim de construire: [illegible] LI ..... Zona de [illegible]
[illegible] ..... Regim de [illegible]
P.O.T. ..... 60% ..... C.U.T. 1,1

[illegible]

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT / VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	DENUMIRE	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. CONSILIER DE COORDONARE URBANA PLOIESTI S.R.L.			BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI	PROIECT NR. 66/2013
ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	SCARA: 1:2 000	TITLU PROJECT: [illegible] FAZA: PUZ
SEF PROIECT	urb. Vladimir Oprea			
PROIECTAT	urb. Vladimir Oprea		DATA: 1-2014	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE
DESENAT	urb. Vladimir Oprea			PLANSA NR. 3

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 308555 din 02-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1142 Din: 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN STR.GAGENI, JUD.PRAHOVA, NR.98A,T65, LOT346

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308555 din 02-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T65, LOT346, nr.132594;
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132594 (teren cu suprafata de 402 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform HCL nr. 255/01.10.2003, Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114821 / 07.09.2022.
Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L..

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura,cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire

Intocmit: DINU CARMEN - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).
Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz = izolat, C = cuplat; P+2; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 402 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite,neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.
Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).
Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+2;
Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).
Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;

- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.
Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.
Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.
Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.
Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.
Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z1: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+2;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NR.CADASTRAL 132594

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

Intocmit: DINU CARMEN - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: DINU CARMEN - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDREEI-LIVIU VOROSEVICI

L.S.

MUNICIPIUL PLOIEȘTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT ŞEF,
VERONICA RĂDUNĂ
4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU
4.11.2022

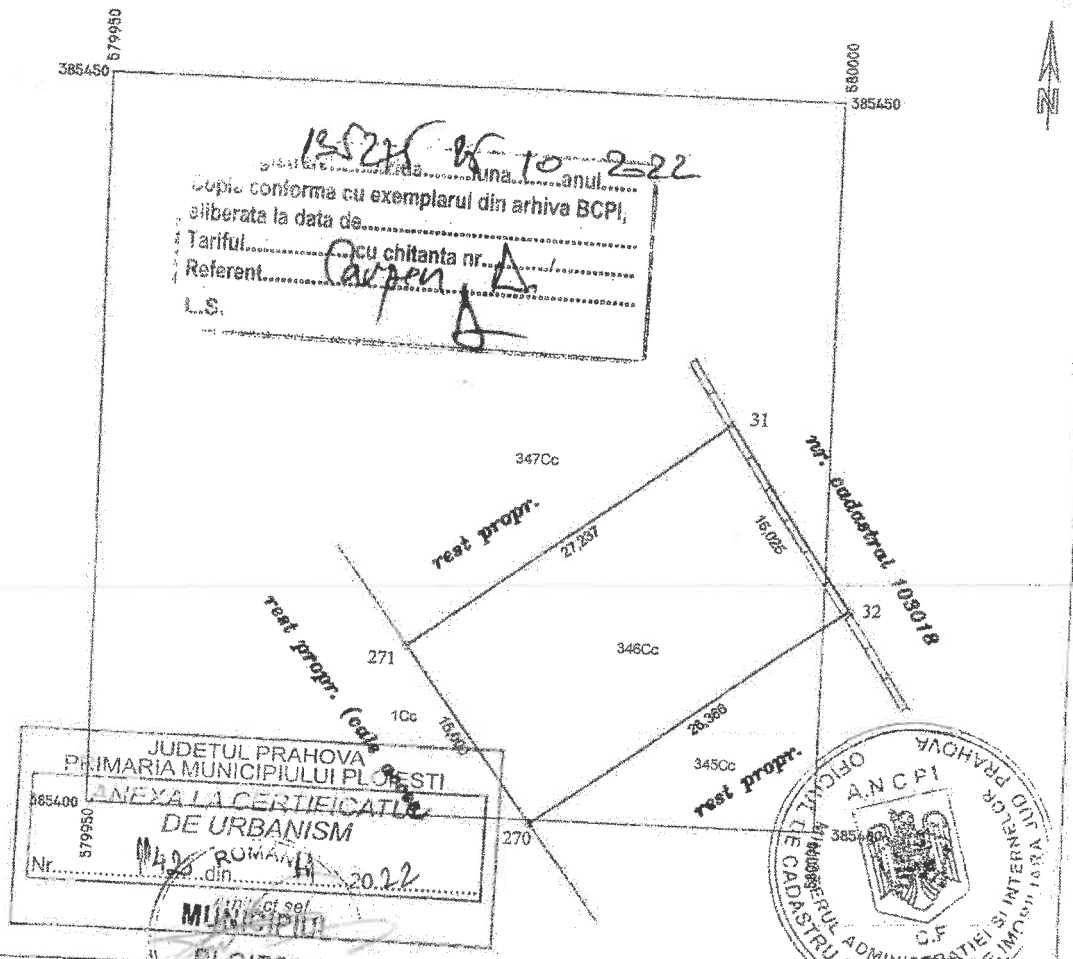
Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Scutire de taxe in conformitate cu Art. 476 din Codul Fiscal

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

Intocmit: DINU CARMEN - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132594	402	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



Copia conforma cu exemplarul din arhiva BCPI, eliberata la data de 13 luna 10 anul 2022
Tariful ..... cu chitanta nr. ..... / .....
Referent Carpen
L.S.

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1420 din 11.20.22
MUNICIPIUL PLOIESTI

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA PRAHOVA
A.N.C.P.I.
C.F.

Anexa nr. 11 la regulament

23877 / 17 MAI 2011

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
346	Cc	402		
	TOTAL	402		

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
32	580001,649	385415,434
270	579980,477	385399,721
271	579971,537	385411,766
31	579993,409	385427,[illegible]
32	580001,649	385415,434

Suprafata totala masurata = 402 mp
Suprafata din act = 121000 mp

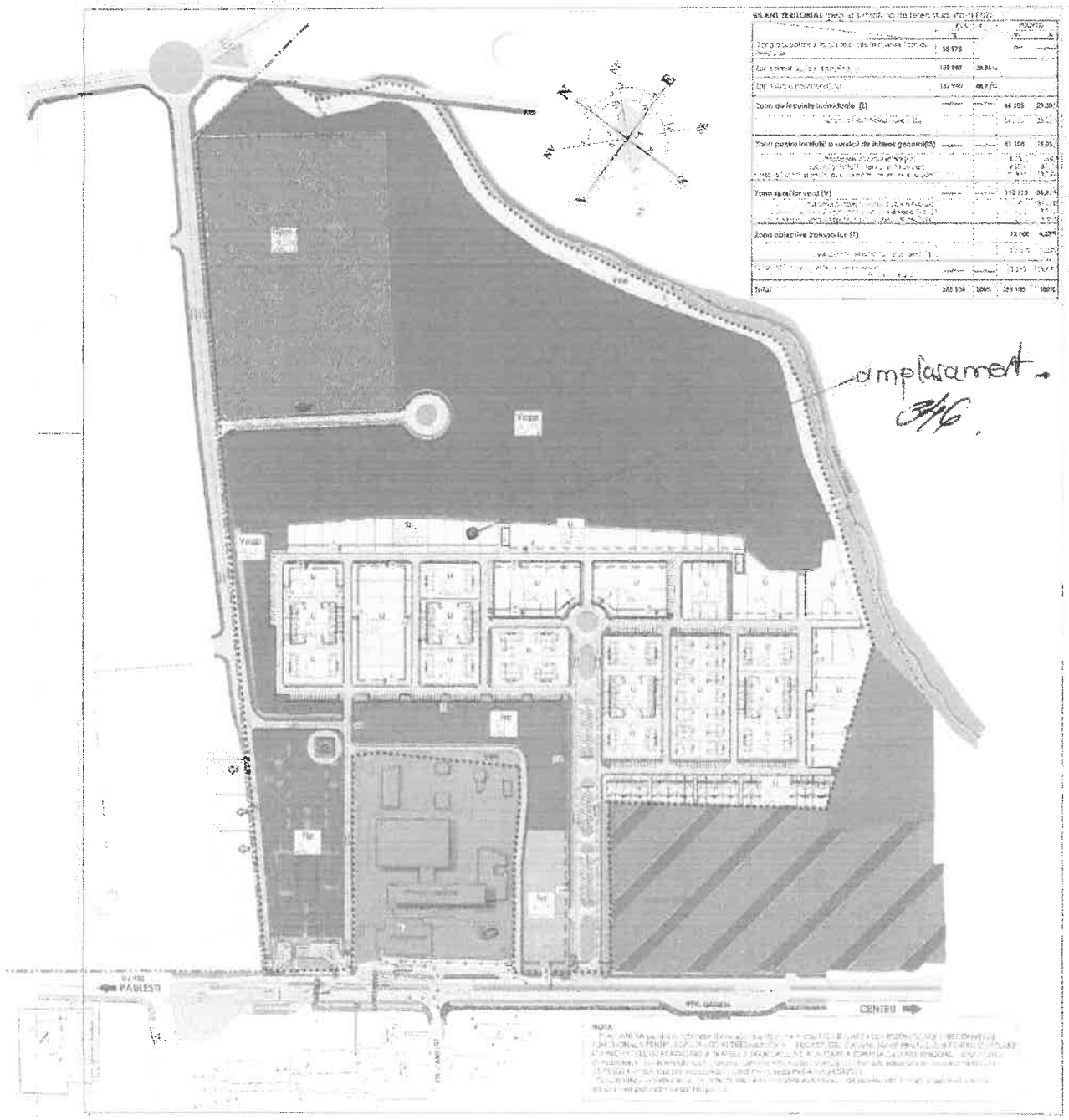
Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-F Nr. 0095
Dumitru Lidia Mihaela
CATEGORIA

Data : 12.2010

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
INGINER AMALIA CLAUDIA
SUBINGINER GR. III



BILANT TERITORIAL (inclusiv suprafetele din teren ale drumurilor PUZ)

	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona de locuinte individuale (L)			46 286	23,38
Zona pentru institutii si servicii de interes general(IS)			61 308	30,97
Zona spatiilor verzi (V)			110 129	55,61
Zona obiective transporturi (T)			12 000	6,06
Total	282 308	100%	283 103	100%

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3
PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti

Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

Subzona locuintelor individuale construite pe baza unui parcelar (Pr+1M - P+2)(LI)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(IS)

Subzona servicii comunitare (Isc)

Subzona institutii si servicii publice (Isp)

Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-i)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

Subzona parcurilor si grădinilor publice (Vpup)

Subzona spatiilor verzi din zona infrastructurii rutiere (Vi)

Subzona spatiilor verzi de protectie a cursurilor de apa (Vcs)/ [illegible] (Vim)

Zona obiective transporturi (T)

Subzona terminalului auto si parcarilor(Ttp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

Subzona cai de comunicatii rutiere si parcarile

Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

Zona obiective transporturi

Zona industriale nepoluante

Zona institutii municipale

Zona terenuri afectate temporar sub apa - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

Retragere minima obligatorie a construcciilor fata de strada Gageni-25m (pentru [illegible])

Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de alinierea de referinta a [illegible] (pentru [illegible])

Retras de dinaintea obligatoriu al constructiilor (pentru [illegible])

Zona cu parcelele de construit (pentru [illegible])

Zona din cadrul unitatii destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie

Directiile de acces ale ambulantelor la Spitalul de Urgente (USU)

Hotar cu zona de siguranta aferenta - se va publica odata cu Capitolul referitor la avizarea unui PUD care va stabilire hotarele suprafetei a subzonei functionale si vecinatatile acestuia si o carte tehnica se va anexa la Autorizatia Aferenta. Nu functiona (pe [illegible] cladiri cu caracter de zona care se respecta legislatia specifica in vigoare)

[illegible]

DIRECTOR: **CONSTANTIN DONALD NICOLAE**

VERIFICAT:					
VERIFICAT:	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	DATA	SEMNATURA	NUMARUL FOLIEI CA PARTE DIN CADRU

C.T. CONSILIUL COORDONARE INVATAMANT PROIECTARE
[illegible]
MUNICIPIUL PLOIESTI

SUPERVIZOR:	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	DATA:	[illegible]	FAZA:
SEF PROIECT:	arh. Vladimir Garai		1:2 000		PUZ
PROIECTAT:	arh. Vladimir Garai		DATA:	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE	CLASARE NR.
DESENAT:	arh. Vladimir Garai		1:2000		3

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308553 din 02-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1144 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN STR.GAGENI, JUD.PRAHOVA, NR.98A, T65 LOT 347

Ca urmare cererii adresate de MUNICIPIUL PLOIESTI,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail PLOIESTI.RO,
inregistrata la nr. 308553 din 02-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T65. LOT 347. nr.cadastral 132595;
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132595 (teren cu suprafata de 415 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform HCL nr. 255/01.10.2003, Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114820 / 07.09.2022.
Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.

Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura,cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.

Intocmit: DINU CARMEN - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).
Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz=izolat, C=cuplat; P+2; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 415 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite,neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.
Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).
Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+2;
Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).
Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;

- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.
Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.
Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.
Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.
Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.
Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z1: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+2;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus, se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.
Documentatia urbanistica PUZ si RLU aferent, este valabila pana la aprobarea documentatiei noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.27/30.01.2014.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NR.CADASTRAL 132595

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: DINU CARMEN - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMÂNIA MUNICIPIUL PLOIEȘTI JUDEȚUL PRAHOVA 2

p. SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN
Director Executiv

ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ
7.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU
7.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Scutire de taxe in conformitate cu Art. 476 din Codul Fiscal

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

Intocmit: DINU CARMEN - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

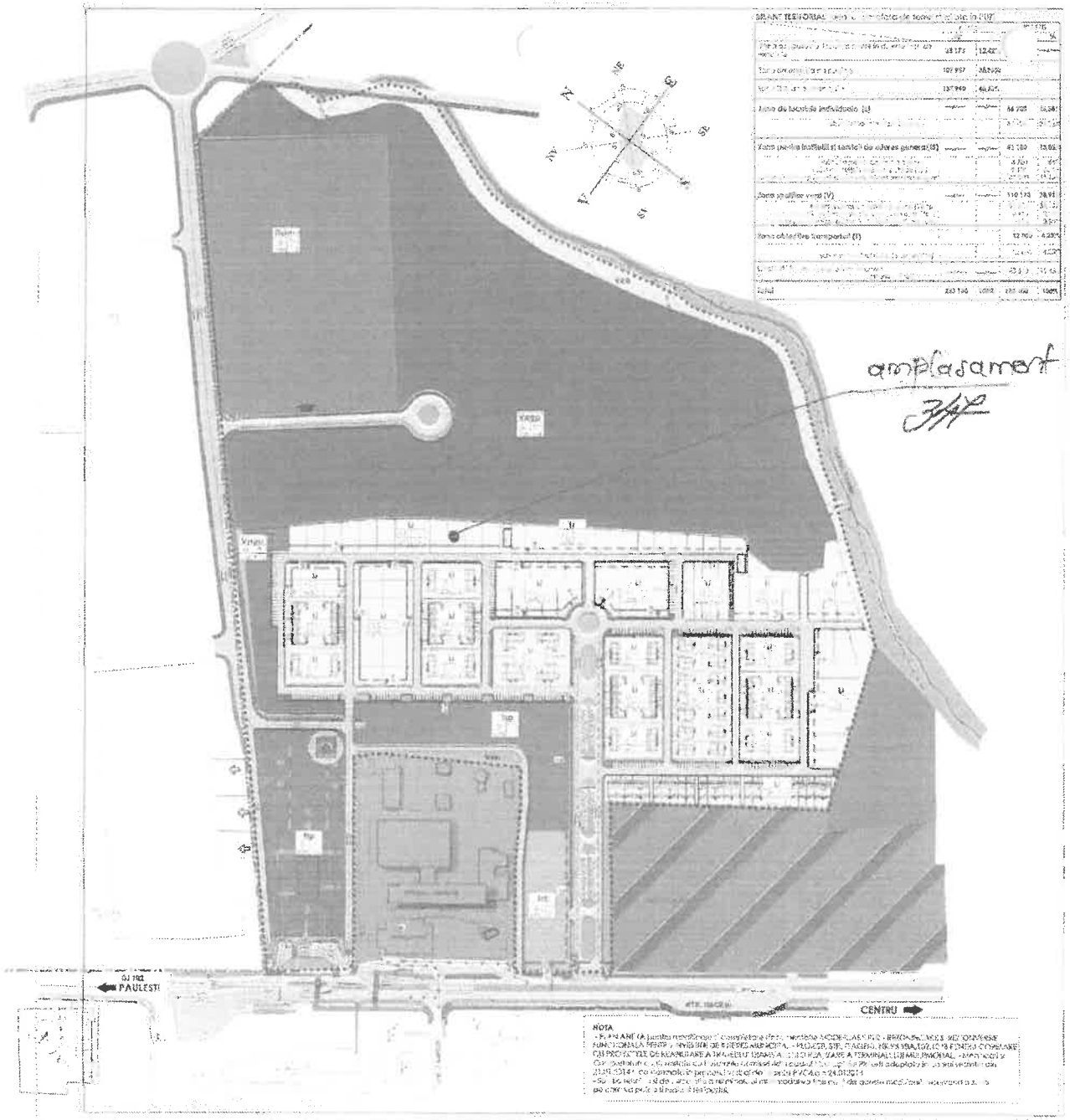
MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000



LEGENDA

LIMITE

Limita teritoriala administrativa a municipiului Ploiesti

Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuite (L)

Subzona locuintelor individuale cuantile pe parcelele parcelei (P+1+M - P+2)(LI)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(is)

Subzona servicii comerciale (Isc)

Subzona institutii si servicii publice (Isp)

Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-i) (cu restricte de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

Subzona parcuri, gradini publice (Vpgp)

Subzona spatiilor verzi aferente arterelor de circulatie (Vr)

Subzona spatiilor verzi de protectie a culoarelor de transport (Vcsa)/(Vcs)/(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

Subzona terminal auto si parcaje(Ttp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje

Subzona cai ferate preferentiale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

Zona obiective transporturi

Zona industrie nepoluanta

Zona institutii medicale

Zona terenuri afiate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

Retragerea minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni (Valea Ivan pentru "Modificarea strazii Gageni - [illegible]")

Retragerea minima obligatorie a constructiilor fata de alinierea la fost Ivan (a pot preverea PUD-uri pentru zonele si parcelele [illegible] pentru [illegible] [illegible] [illegible] [illegible])

Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost Ivan (a pot preverea PUD-uri pentru zonele si parcelele [illegible] pentru zone si de la constructiile [illegible] [illegible] [illegible])

Zona cu restricte de constructie [illegible] pentru [illegible] (a [illegible])

Zona din coridorul de protectie a [illegible] care se va [illegible] [illegible] cu spatii verzi de protectie

Obiective de acces de ambulanta [illegible] (UPU)

Hel[illegible] cu zona de siguranta aferenta - se va realiza doar cu conditia [illegible] a [illegible] PUD care sa studieze integral suprafata si subzonele functionale si [illegible] [illegible] si a [illegible] de Autoritatea Aeronautica Civila Romana (se va [illegible] un acord de [illegible] care se respecta legislatia [illegible] in vigoare)

L	Zona de locuit
P+1	[illegible]
P+2	[illegible]

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

ARHITECT SEF: [illegible]

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1144 / 2022

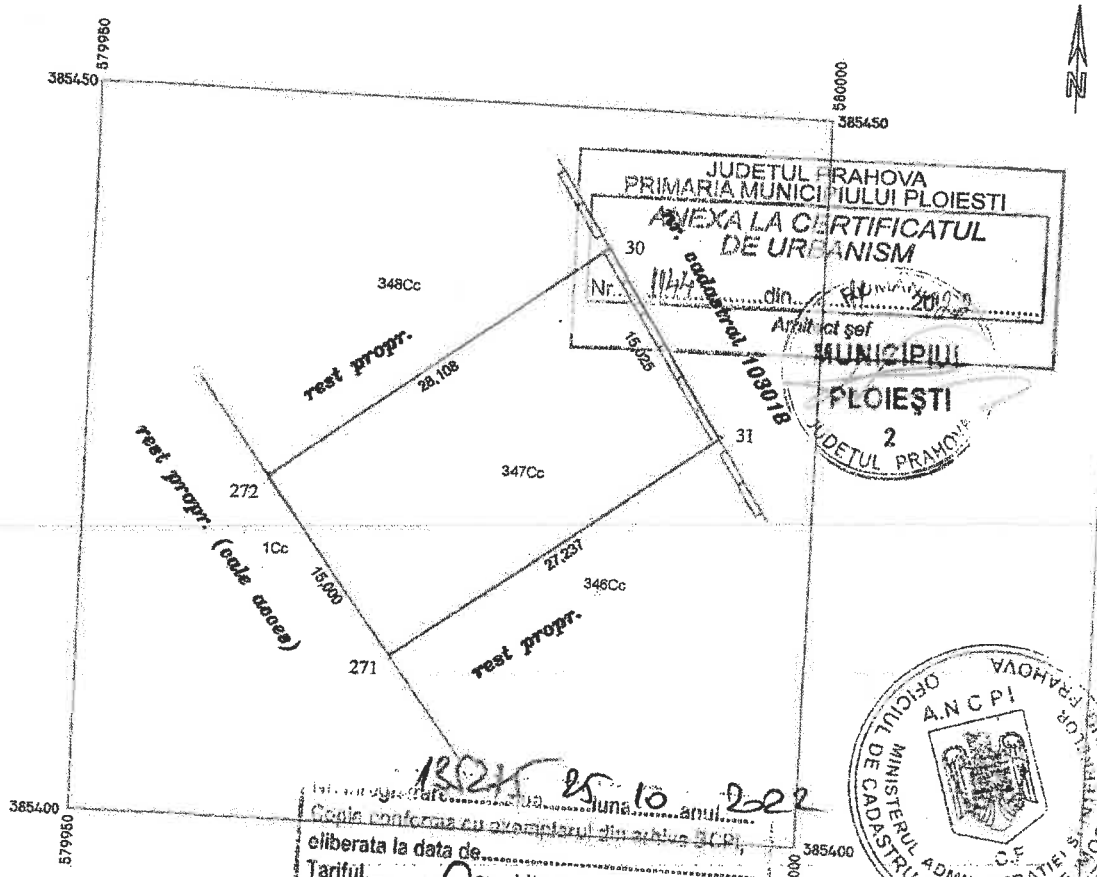
Arhitect sef

JUDETUL PRAHOVA

103
~~121~~

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132595	415	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1144 din 11 ianuarie 2022
Arhitect şef
MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDETUL PRAHOVA

1324 25 10 2022
Copie conforma cu exemplarul din arhiva OCPI,
eliberata la data de.....
Tariful.....cu chitanta nr.....
Referent.....

A.N.C.P.I. OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA JUD. PRAHOVA
MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERIORULUI
O.C.P.I.

anexa nr. 11
la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
347	Cc	415		
TOTAL		415		

23877 12 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
31	579993,409	385427,996
271	579971,537	385411,766
272	579962,598	[illegible]
30	579985,168	[illegible]
31	579993,409	[illegible]

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

Se poate face de persoane fizice sau juridice care au obtinut certificat de autorizare de la OCPI pentru a executa lucrari de cadastru, geodezie si cartografie
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-F Nr. 0005
Dumitru Lidia Mihaela
CATEGORIA D

Data : 12.2010

Se confirma suprafata din masura[illegible] introducerea imobilului in baza [illegible]

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
TUDOR AMALIA CLAUDIA
SUBINGINER GR. III

Suprafata totala masurata = 415 mp

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308506 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1117 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR ,nr. 1A ,bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308506 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65, LOT 348;
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. NR. 27/30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul cu nr. cadastral-132596 in suprafata de 428 mp se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate particulara a Consiliului Local al Municipiului Ploiesti, conform Actului de Dezmembare autentificat cu nr.3134/26.11.2012, Actului Aditional nr. 3159/28.11.2012 si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat in baza cererii nr.114817/07.09.2022.
Conform Extrasului de Carte Funciara se noteaza Contractul de Asociere nr.01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti si SC Triumf Construct S.R.L.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului : curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna,spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura,cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER., 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare,etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat,astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).
Regimul fiscal este reglementat de Legea 227/2015-Cod fiscal, modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform HCL nr.553/2011 si nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; Iz,C; P+2, (POT = 50%, CUT = 1,1);
- suprafata teren 428 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite,preexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.
Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa –ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+2;

Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z1: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+2;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - NR. CADASTRAL-132596

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER., 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMANIA MUNICIPIUL PLOIEȘTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

/**ARHITECT ŞEF,**
VERONICA RĂDUNĂ

4.11.2022

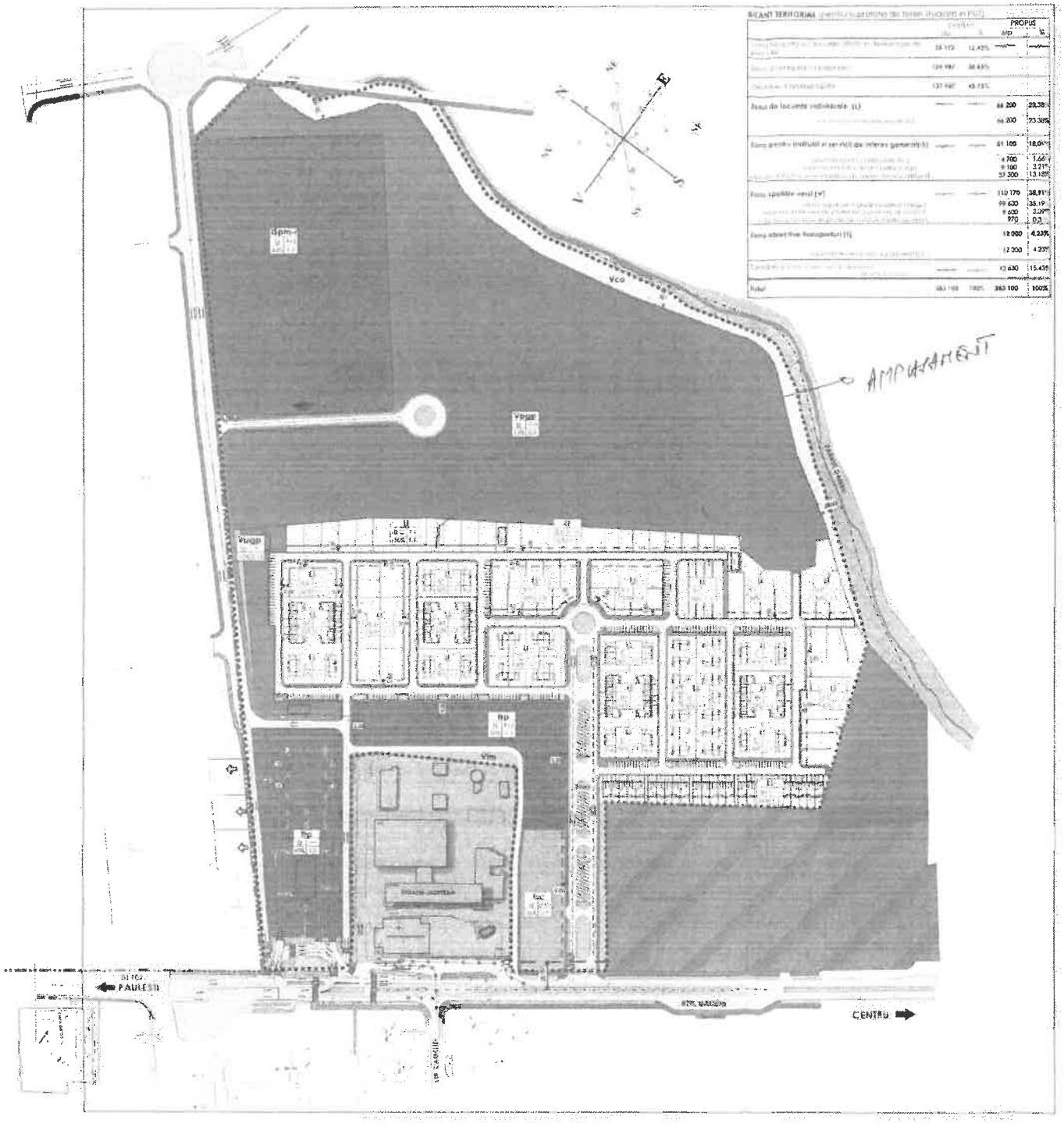
/ **DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,**
RITA-MARCELA NEAGU

4.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitanței nr. ..... din .....
scutit conform art. 476- codul fiscal

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

Întocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER., 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU



BILANT TERITORIAL			PROPUS	
			MP	%
[illegible]	38 170	12,42%	[illegible]	[illegible]
[illegible]	134 987	43,93%		
[illegible]	137 987	44,91%		
Zona de locuinte individuale (L)			68 200	22,18%
[illegible]			68 200	22,18%
Zona pentru institutii si servicii de interes general (Is)			41 100	13,37%
[illegible]			4 700	1,53%
[illegible]			9 100	2,96%
[illegible]			37 300	12,13%
Zona spatiilor verzi (V)			110 170	35,84%
[illegible]			99 600	32,40%
[illegible]			9 600	3,12%
[illegible]			970	0,32%
Zona obiective transporturi (T)			12 000	3,90%
[illegible]			12 000	3,90%
[illegible]			47 630	15,49%
Total	307 144	100%	307 100	100%

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- Subzona servicii comerciale (Isc)
- Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
- Subzona spatii verzi de protectie cursuri de apa (Vs) [illegible]

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal auto si parcaje(Ttp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE NEAFECTATE PARCELELOR STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. [illegible] din [illegible] 20.22
Arhitect şef
MUNICIPIUL PLOIESTI
JUDETUL PRAHOVA

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Parcului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Regim de construire: Izolat, Cuplat, Continuu

	Li	
	Iz,C	P+1+M
POT	50%	1,1

- Zona/subzona functionala
- Regim maxim de inaltime
- CUT

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L.
C.U.I. 27446947 J29/1212/01.10.2012 RO27446947
Ploiesti str. Gheorghe Lazar 11, tel 0244-512172 1352512 fax 0244-512033 cod postal

BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

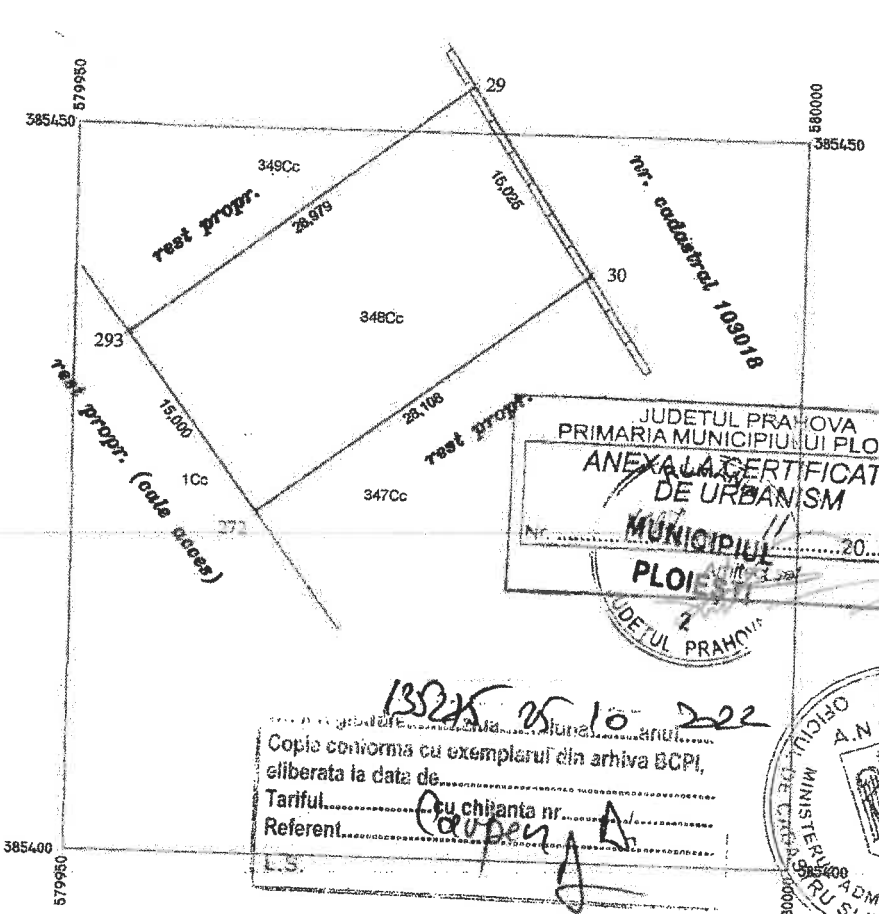
PROIECT NR. 09 / 2013

ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	SCARA : 1:2 000	TITLU PROIECT : MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	FAZA : PUZ
SEF PROIECT	ing. Vladimir Cazan				
PROIECTAT	ing. Vladimir Cazan		DATA : 11-2013	TITLU PLANSA : ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR. 3
DESENAT	ing. Vladimir Cazan				

102/104

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132596	428	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. ..... din 20.22
MUNICIPIUL PLOIESTI
JUDETUL PRAHOVA

135245 25.10.2022

Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI,
eliberata la data de.....
Tariful.....cu chitanta nr.....
Referent.....
L.S.

A.N.C.P.I. OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA JUD. PRAHOVA
MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR
C.F.

anexa nr. 11
la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
348	Cc	428		
	TOTAL	428		

23877

17 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
30	579985,168	385440,562
272	579962,598	385423,811
293	579953,658	5435,856
29	579976,928	5453
30	579985,168	[illegible]

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-F Nr. 0095
Dumitru Lidia Mihaela
CATEGORIA

Data : 12.2010

Se confirma suprafata din ma[illegible] introducerea imobilului in baz[illegible]

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
TUDOR AMALIA CLAUDIA
SUBINGINER GR. III

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308505 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1118 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308505 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T65, LOT 349;

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. NR. 27/30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul cu nr. cadastral-132597 in suprafata de 438 mp se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate particulara a Consiliului Local al Municipiului Ploiesti, conform Actului de Dezmembare autentificat cu nr.3134/26.11.2012, Actului Aditional nr.3159/28.11.2012 si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat in baza cererii nr.114815/07.09.2022.
Conform Extrasului de Carte Funciara se noteaza Contractul de Asociere nr.01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti si SC Triumf Construct S.R.L.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului : curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna,spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura,cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare,etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat,astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).
Regimul fiscal este reglementat de Legea 227/2015-Cod fiscal, modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform HCL nr.553/2011 si nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; Iz,C; P+2, (POT = 50%, CUT = 1,1);
- suprafata teren 438 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite,preexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa –ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).

- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+2;

Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;

- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z1: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+2;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - TEREN CU NR. CADASTRAL-132597

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) Studii de specialitate

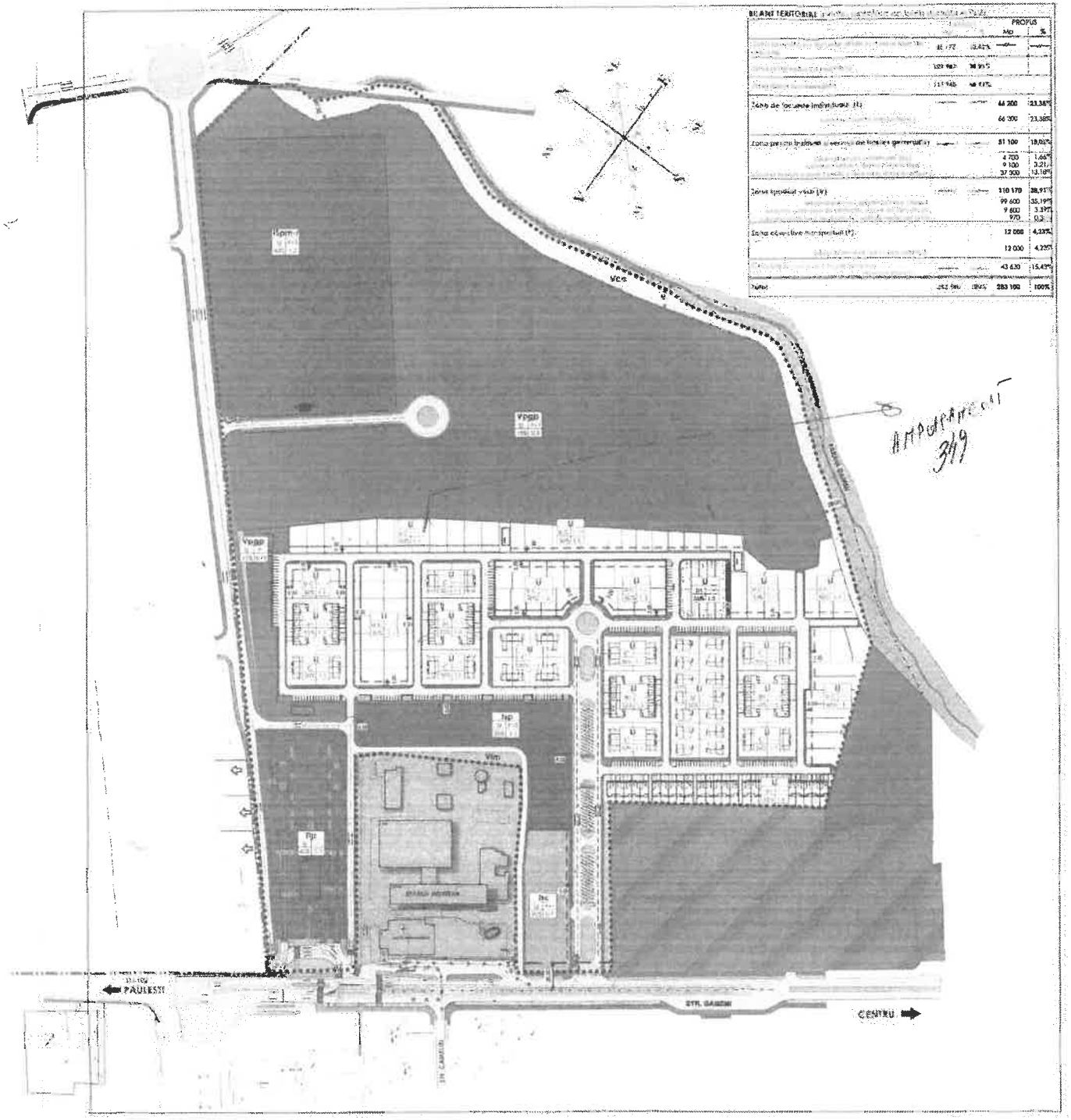
e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);

- nu este cazul

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

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

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU



MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3
PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- Subzona servicii comerciale (Isc)
- Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
- Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)/institutii medicale(Vlm)

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal auto si parcaje

Zona pentru cai de comunicatii si constructii aferente (CC)

- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1118 din 11.09.2013
MUNICIPIUL PLOIESTI
JUDETUL PRAHOVA

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri afiate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de alinament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Regim de constructie: Izolat, Cuplat, Ocupat — Li — -Zona/subzona functionala
Regim maxim de inaltime — I.C — P+1+M
POT — 50% — CUT — 1,1

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICARE VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
				BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L.
C.U.I. 27445967 J29/131/2011 RO27445967

ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	SCARA: 1:2 000	TITLU PROIECT: MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	FAZA: PUZ
SEF PROIECT	arh. Vladimir Cazan				
PROIECTAT	arh. Vladimir Cazan		DATA: 11-2013	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE	PROIECT NR. 65/2013 — PLANSA NR. 3
DESENAT	arh. Vladimir Cazan				

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

PRIMAR,
ANDRELEANU VOLOSEVICI

L.S.

MUNICIPIUL PLOIEȘTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT ŞEF,
VERONICA RĂDUNĂ

4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

4.11.2022

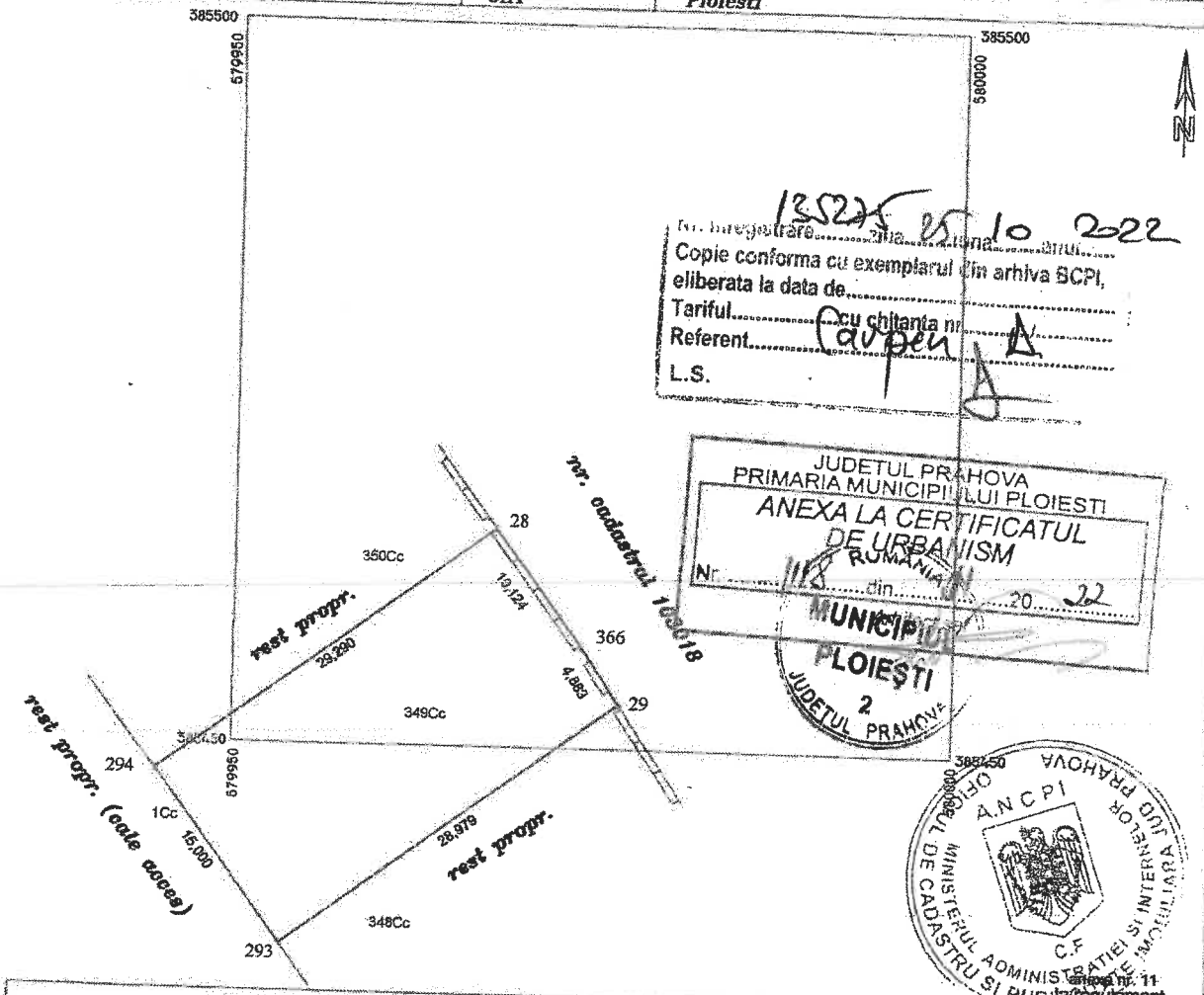
Achitat taxa de ..... lei, conform chitanței nr. ..... din .....
scutit conform art. 476- codul fiscal

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

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132594	438	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



Nr. inregistrare 135275 din data 25.10.2022
Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI,
eliberata la data de
Tariful cu chitanta nr.
Referent Carpen A.
L.S.

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 113 din 20.22

ROMANIA MUNICIPIUL PLOIESTI 2 JUDETUL PRAHOVA

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA JUD. PRAHOVA
A.N.C.P.I. MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR C.F.
anexa nr. 11 la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
349	Cc	438		
	TOTAL	438		

23877 17 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
29	579976,928	385453,127
293	579953,658	385435,856
294	579944,719	385447,901
28	579968,239	385465,357
366	579974,250	[illegible],210
29	579976,928	[illegible],127

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

Persoana fizica autorizata A.N.C.P.I. sa executie lucrari de cadastru, geodezie si cartografie
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 3095
Dumitru Lidia Mihaela

Data : 12.2010

Se confirma suprafata din introducerea imobilului in

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
TUDOR AMALIA CLAUDIA
SUBINGINER GR. III

Suprafata totala masurata = 438 mp

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 308507 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1124 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN-STRADA GAGENI NR. 98A, JUDETUL PRAHOVA, T 65, LOT 350

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308507 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T65 LOT 350 nr. cad. 132598,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. nr. 27 / 30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132598 (teren cu suprafata de 440 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114814 / 07.09.2022.
Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L..

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li;
- suprafata teren 440 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.
Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).
Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+2;
Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din

cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).
Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.
Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.
Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.
Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.
Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60 m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.
Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
-Izolate sau/si cuplate - z1: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+2;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:
OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NUMARUL CADASTRAL 132598

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMANIA MUNICIPIUL CALAFAT 2 JUDETUL DOLJ

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RADUNĂ

4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

4.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Scutire de taxe in conformitate cu Art. 476 din Codul Fiscal.

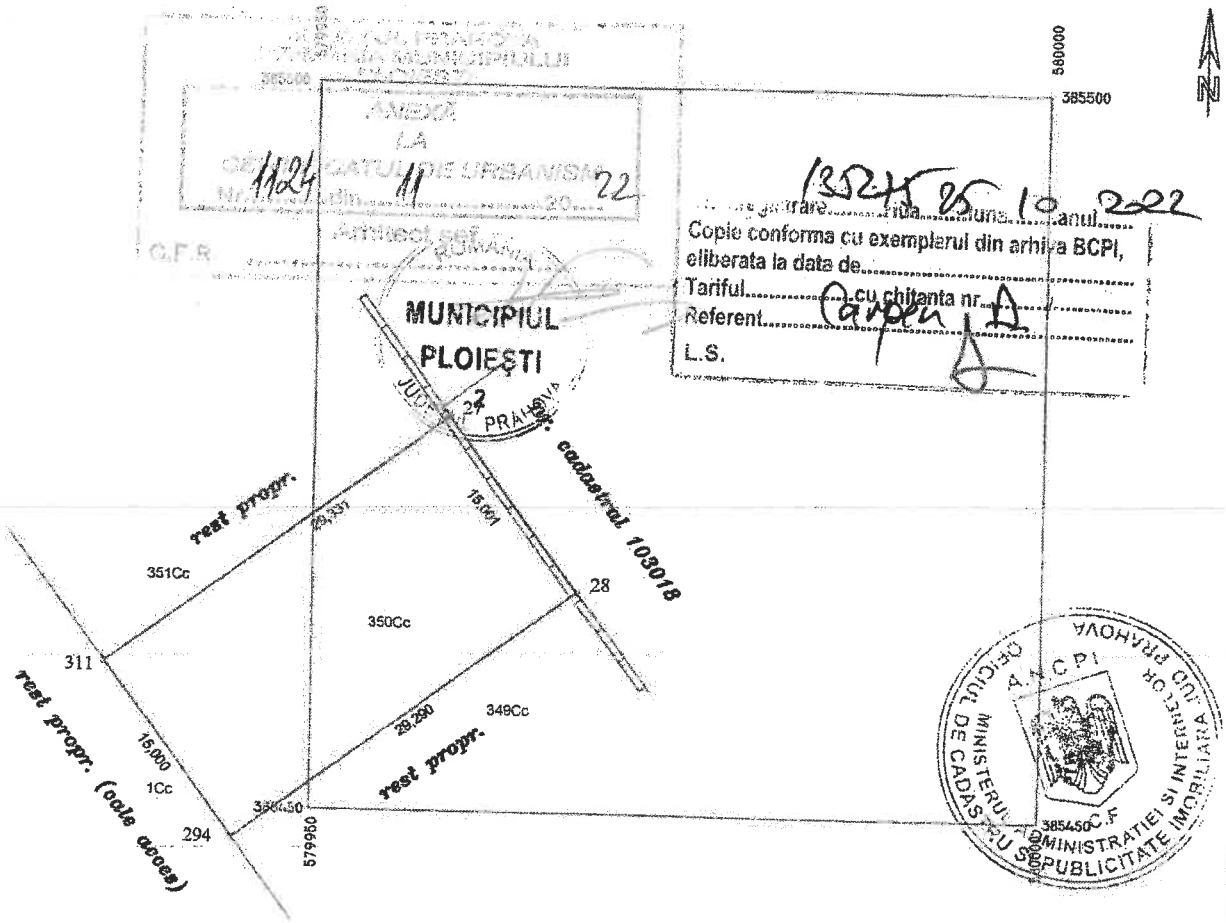
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de _____

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

106

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132 598	440	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM Nr. 1124 din 11 22
Arhitect şef
G.F.R.

13524 05 10 2022
Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI, eliberata la data de
Tariful cu chitanta nr.
Referent
L.S.

anexa nr. 11
la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
350	Cc	440		
	TOTAL	440		

3877 17 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
2a	579968,239	385465,357
294	579944,719	385447,901
311	579935,776	385459,946
27	579[illegible]9,35[illegible]	[illegible]477,427
28	579968,2[illegible]	[illegible]5,357

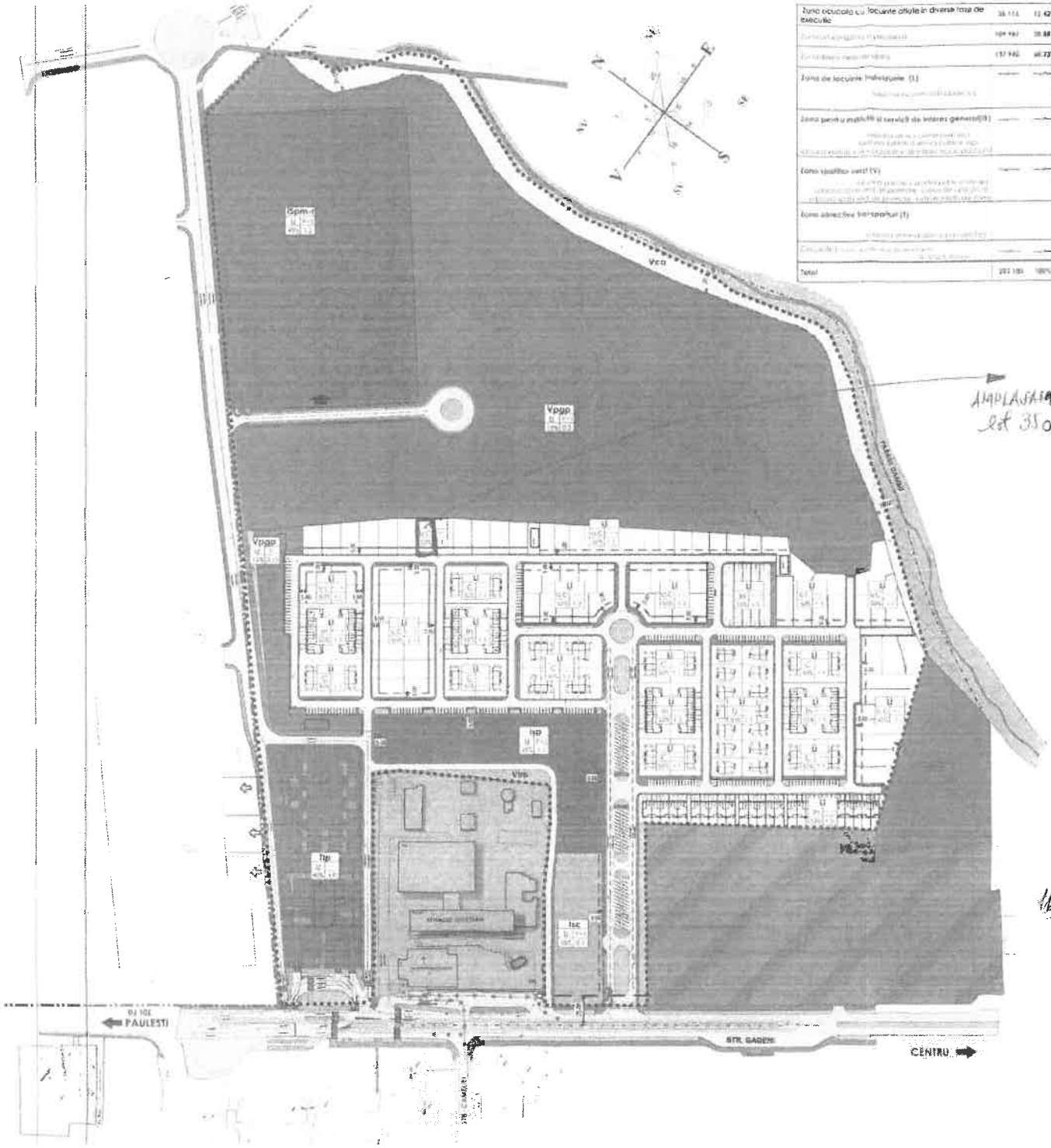
Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 0095

Data : 12.2010

Se confirma suprafata introducerea imobilului

Oficiul de Cadastru si Publicitate imobiliara Prahova
TUDOR AMALIA CLAUDIA
SEF SERVICIU



Zone ocupate cu locuinte aflate in diverse faze de executie	38 111	13.42%	—	—
[illegible]	109 140	38.46%		
[illegible]	137 140	48.73%		
Zona de locuinte individuale (L)	—	—	44 200	23.35%
[illegible]			66 200	23.38
Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)	—	—	51 100	18,05
[illegible]			4 700	1.66
			9 100	3.21
			37 300	13.18%
Zona spatiilor verzi (V)	—	—	110 170	38,91%
[illegible]			99 600	35.19%
			9 600	3.39%
			970	0.30
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4,23%
[illegible]			12 000	4.23
[illegible]	—	—	43 630	15.43%
Total	283 180	100%	283 180	100%

[illegible] NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- Subzona servicii comerciale (Isc)
- Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
- Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)/institutii medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal auto si parcaje(Tip)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Li		Zona/subzona functiunea
Iz,C	P+1+M	Regim maxim de inaltime
POT 50%	CUT 1,1	

Regim de construire: Insirui, Izolat, C=cuplat

1424 1 22

MUNICIPIUL PLOIEŞTI

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. SERVICIUL DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L.
C.U.I.: 27449967 J29/1212/01.10.2012 RO27449967
Ploiesti Str Vasile Lupu nr.31, tel:0244-544472 fax:0244-516263 cod poștal [illegible]

BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	SCARA : 1:2 000	TITLU PROIECT : MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI REGLEMENTARI FUNCTIONALA PENTRU BARIERA DE INTERES MUNICIPAL-PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	FAZA : PUZ
SEF PROIECT	urb. Vladimir Cazan				
PROIECTAT	urb. Vladimir Cazan		DATA :	TITLU PLANSA : ZONIFICARE FUNCTIONALA /	PLANSA NR.

PROIECT NR. 66 / 2013

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 308510 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1126 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN-STRADA GAGENI NR. 98A, JUDETUL PRAHOVA, T 65, LOT 351

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308510 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T65, LOT 351, nr. cad. 132599,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. nr. 27 / 30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132599 (teren cu suprafata de 440 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114830 / 07.09.2022.
Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L..

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li;
- suprafata teren 440 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.
Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).
Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
  - In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
  - In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+2;
Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din

cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).
Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.
Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.
Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.
Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.
Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60 m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.
Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z1: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+2;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NUMARUL CADASTRAL 132599

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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 LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDEŢUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT ŞEF,
VERONICA RĂDUNĂ

4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

4.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Scutire de taxe in conformitate cu Art. 476 din Codul Fiscal.

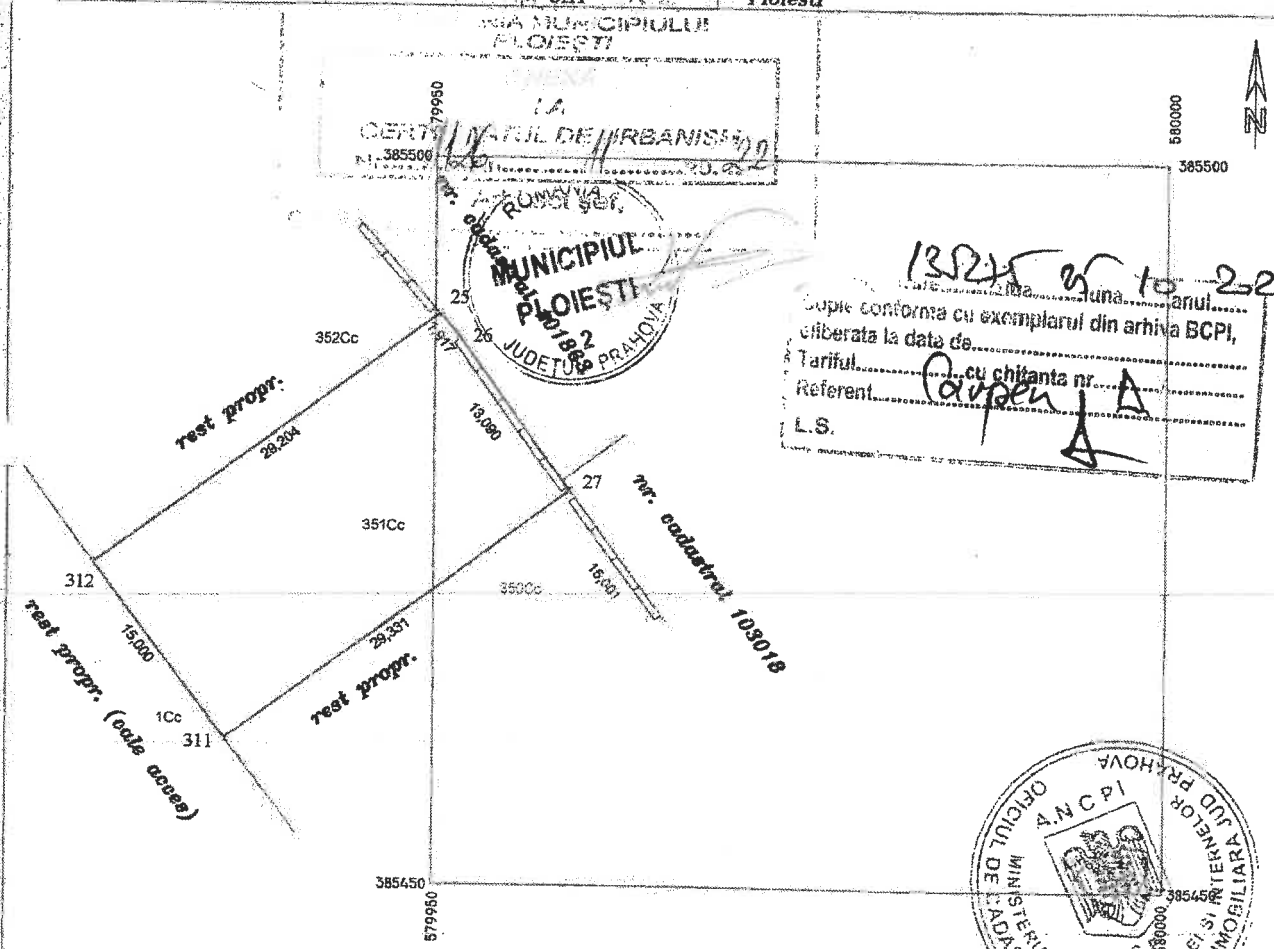
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de _____

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

~~125~~ 102

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132599	440	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
351	Cc	440		
	TOTAL	440		

23877 17 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
27	579959,332	385477,427
311	579935,779	385459,946
312	579926,840	385471,992
25	579960	385489,396
26	57[illegible]	385487,960
27	57[illegible]	385477,427

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

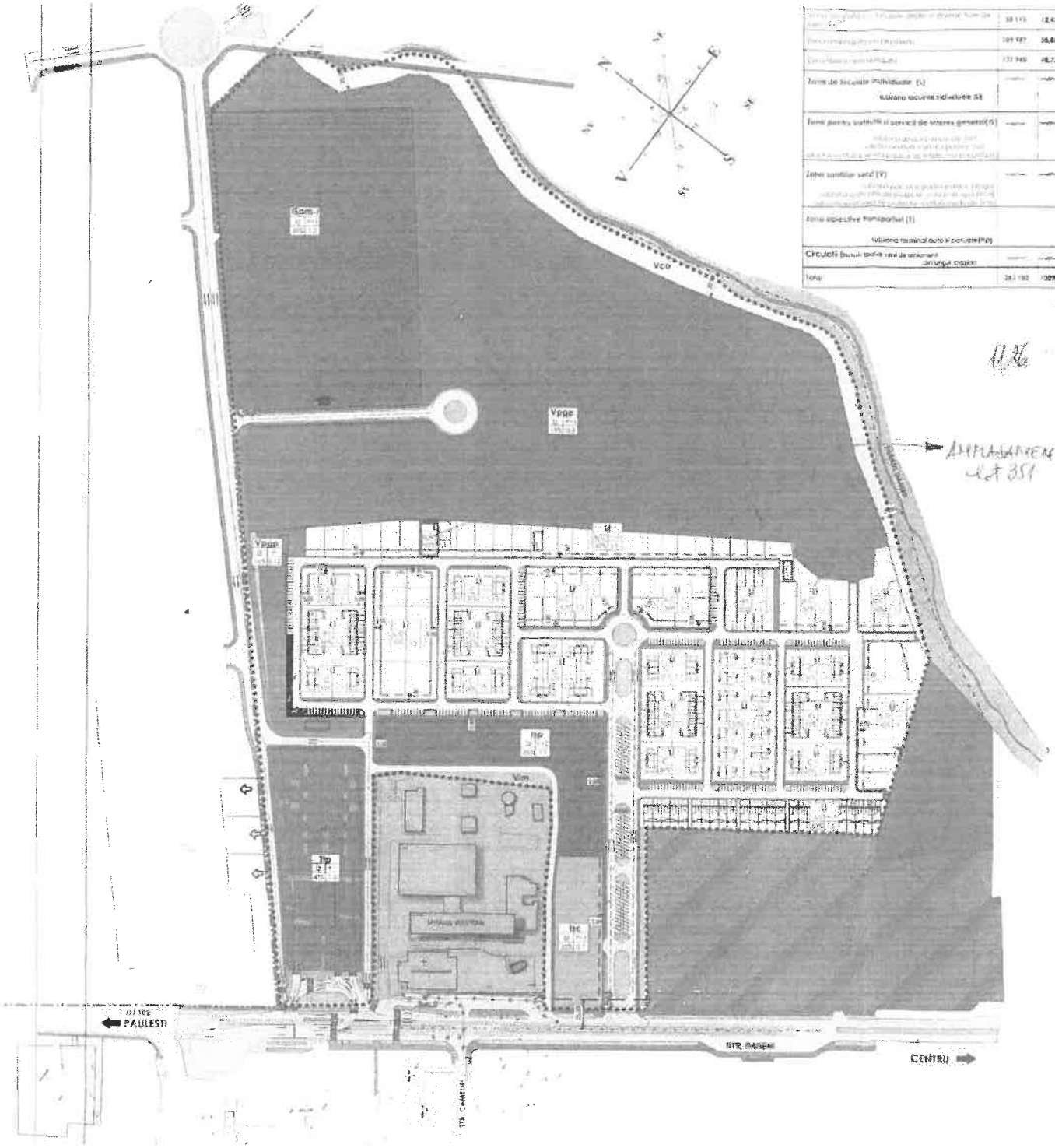
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 0095 Dumitru Lidia Mihaela

Data : 12.2010

Se confirma supra[illegible] si introducerea imo[illegible]

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
TODOR AMALIA CE[illegible]
SUBINGINER GR[illegible]

Suprafata totala masurata [illegible] 40 mp



[illegible]	38 115	13,42%		
[illegible]	109 187	38,66%		
[illegible]	137 946	48,73%		
Zona de locuinte individuale (L)			66 200	23,38
subzona locuinte individuale (Li)			66 200	23,38
Zona pentru institutii si servicii de interes general (IS)			51 100	18,05
[illegible]			4 700	1,66
[illegible]			9 100	3,21
[illegible]			37 300	13,18
Zona spatiilor verzi (V)			110 170	38,91
[illegible]			99 600	35,19
[illegible]			9 600	3,39
[illegible]			970	0,30
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4,23%
subzona terminal auto si parcaje (Tip)			12 000	4,23
Circulatii (locuri de parcare si de staionare in afara drumurilor publice)			43 630	15,43
Total	283 198	100%	283 100	100%

PENTRU INVESTITIE DE INTERES MUNICIPAL AL PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- Subzona servicii comerciale (Isc)
- Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
- Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)/institutii medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal auto si parcaje(Tip)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (o fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (o fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Regim de constructie: In=insirui, Iz=izolat, C=cuplat

	Li		Zona/subzona functionala
Iz,C	P+1+M		Regim maxim de inaltime
POT	50%	1,1	CUT

DIRECTOR: **CONSTANTIN DONALD NICOLAE**

VERIFICAT VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. SERVICII DE GOSPODARIE URBANA PLOIESTI S.R.L.
C.U.I. 27448957 J29/1212/01.10.2012 RO27448957
Ploiesti, Str. Nicolae Iorga nr. 98 Tel/Fax: 0244/514412, 525222, 0244/514413 cod postal 100146

BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

PROIECT NR. 66/2013

ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	SCARA	TITLU PROJECT	FAZA
SEF PROJECT	arh. Vladimir Cazan		1:2 000	MODIFICARE PUG - REZONIFICARE SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITIE DE INTERES MUNICIPAL PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A, 102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	PUZ

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308556 din 02-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1145 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN - STR.GAGENI NR.98A, JUD.PRAHOVA, T65, LOT 352

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308556 din 02-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65, lot 352, nr.cad.132600;

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. NR. 27/30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul cu nr.cadastral 132600, in suprafata de 428 mp, se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti, conform Actului de dezmembrare nr.3134/26.11.2012 si Actului aditional nr.3159/28.11.2012 emise de NP Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat in baza cererii nr.114832/07.09.2022.
Conform Extras CF, se noteaza Contractul de Asociere nr.01112/23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC Triumf Construct SRL.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.

Intocmit: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; Iz,C; P+2 (POT = 50%, CUT = 1,1);
- suprafata teren 428 mp, parcela construibila;

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+2;

Aspectul exterior al cladirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;

- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60 m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:

Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z1: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+2;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus, se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.
Documentatia urbanistica PUZ si RLU aferent, este valabila pana la aprobarea documentatiei noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.27/30.01.2014.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA 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 CONSTRUCTII

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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 LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMANIA MUNICIPIUL PLOIESTI 2 JUDETUL PRAHOVA

p. SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN
Director Executiv

ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ

7.11.2022

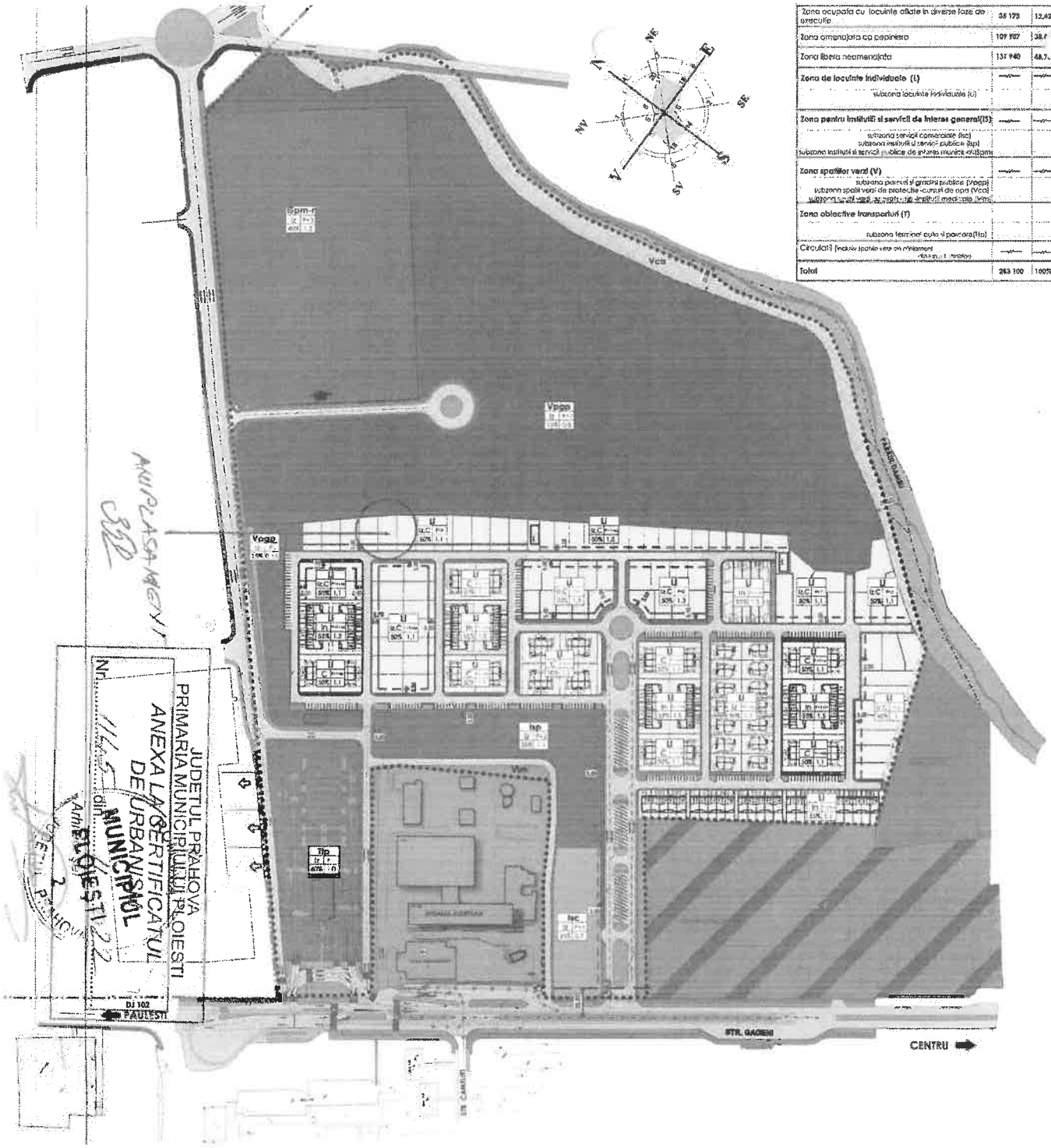
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

7.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
SCUTIT DE TAXA CONFORM ART.476 DIN CODUL FISCAL

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

Intocmit: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU



Zona ocupata cu locuinte aflate in diverse faze de executie	38 173	12,42%		
Zona amenajata ca pepiniera	109 197	38,6		
Zona libera neamenajata	137 940	48,7.		
Zona de locuinte individuale (L)			64 200	23,38%
subzona locuinte individuale (Li)			64 200	23,1
Zona pentru institutii si servicii de interes general(IS)			51 100	18,08%
subzona servicii comerciale (Isc)			4 700	1,66
subzona institutii si servicii publice (Isp)			9 100	3,21
Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)			37 300	13,18%
Zona spatiilor verzi (V)			110 570	38,91%
subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)			99 600	35,19
subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)			9 600	3,39
subzona spatii verzi de protectie institutii medicale (Vim)			970	0,34
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4,23%
subzona terminal auto si parcaje(Ttp)			12 000	4,23%
Circulatii (inclusiv spatii verzi de minimum ...			43 630	15,41%
Total	283 100	100%	283 100	100%

NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- Subzona servicii comerciale (Isc)
- Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
- Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)/institutii medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal auto si parcaje(Ttp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Parcului Dambul (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Regim de constructie: Izolat, Izolat, Cuplat — Li — Zona/subzona functionala; Iz,C — Regim maxim de inaltime P+1+M; POT 50% — CUT 1,1

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT				
VERIFICATOR / EXPERT	TITLUL PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L. — C.U.I. 27449967 J29/1212/01.10.2012 RO27449967 — Piata Victoriei nr.2, MONA-SERTIF 32252, tel/fax 0244 518551 ordonator

BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

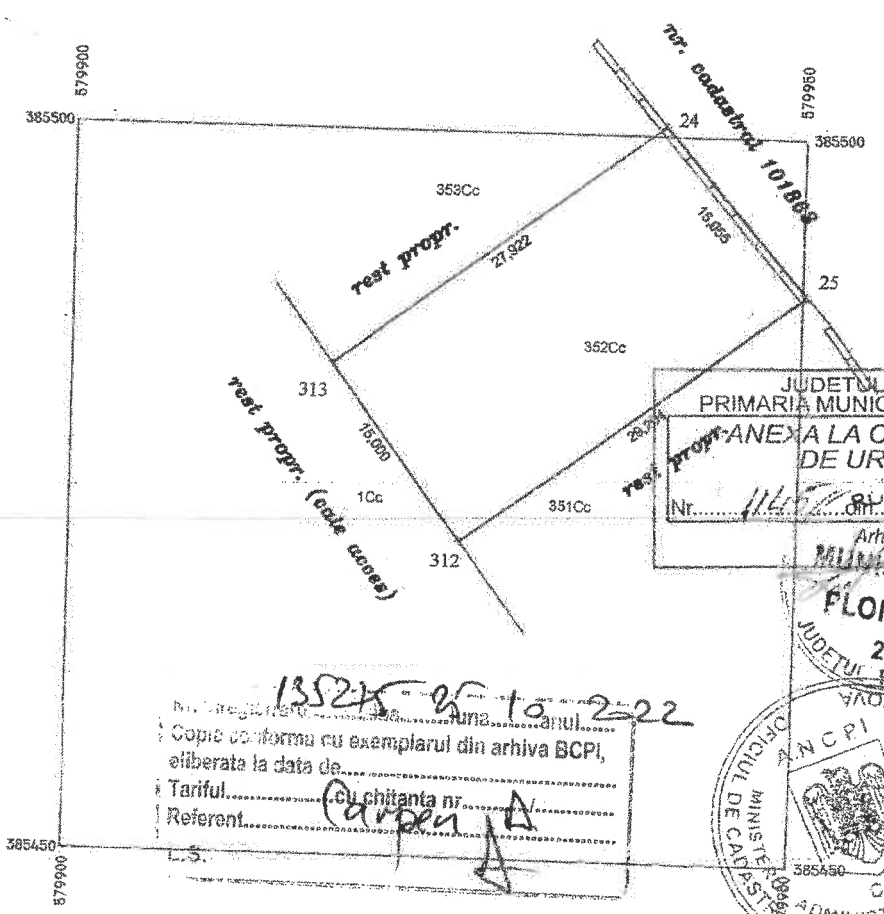
PROIECT NR. 08 / 2013

ELABORATOR:	TITLUL PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	SCARA: 1:2 000	TITLUL PROIECT: MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI REGLEMENTARI FUNCTIONALE PENTRU INVESTITIE DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	FAZA: PUZ
DEF PROIECT	urb. Vladimir Cazan				
PROIECTAT	urb. Vladimir Cazan		DATA: 11-2013	TITLUL PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR. 3
DESENAT	urb. Vladimir Cazan				

123108

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132600	428	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 11677 din 17 MAI 2022
Arhitect șef

MUNICIPIUL PLOIEȘTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA

135275 - 25.10.2022
Nr. înregistrare ..... luna ..... anul .....
Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI, eliberata la data de .....
Tariful ..... cu chitanta nr. .....
Referent .....
L.S.

A.N.C.P.I. OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARA JUD. PRAHOVA
MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI ADMINISTRAȚIEI PUBLICE

anexa nr. 11 la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
352	Cc	428		
TOTAL		428		

23877

17 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
25	579950,291	385489,396
312	579926,[illegible]0	385471,992
313	5799[illegible]	385484,037
24	[illegible]	385500,677
25	[illegible]	385489,396

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-E-F Nr. 0035 Dumitru Lidia Mihaela

Data : 12.2010

Se confirma [illegible] și introducerea [illegible]

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară [illegible]
TUDOR AMALIA CL[illegible]
SURINGINER GR. III [illegible]

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308557 din 02-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1146 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN - STR.GAGENI NR.98A, JUD.PRAHOVA, T65, LOT 353

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308557 din 02-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65, lot 353, nr.cad.132601;

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. NR. 27/30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul cu nr.cadastral 132601, in suprafata de 410 mp, se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti, conform Actului de dezmembrare nr.3134/26.11.2012 si Actului additional nr.3159/28.11.2012 emise de NP Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat in baza cererii nr.114836/07.09.2022.
Conform Extras CF, se noteaza Contractul de Asociere nr.01112/23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC Triumf Construct SRL.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale:
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari:
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.

Intocmit: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise:
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; Iz,C; P+2 (POT = 50%, CUT = 1,1);
- suprafata teren 410 mp, parcela construibila;

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+2;

Aspectul exterior al cladirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;

- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60 m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:

Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z1: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+2;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus, se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.
Documentatia urbanistica PUZ si RLU aferent, este valabila pana la aprobarea documentatiei noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.27/30.01.2014.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA 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 CONSTRUCTII

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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-LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

p. SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN
Director Executiv

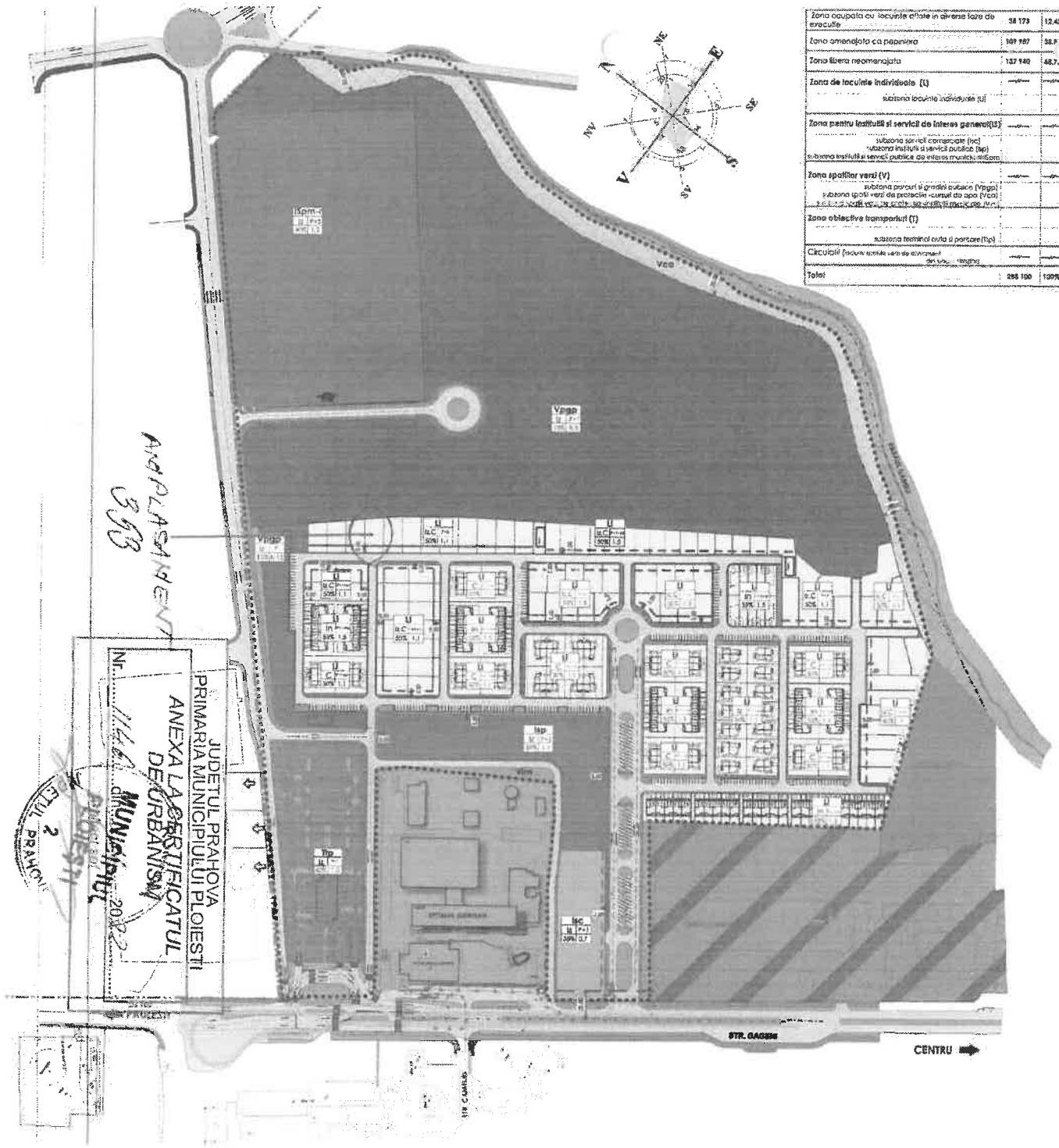
ARHITECT ŞEF,
VERONICA RĂDUNĂ
7.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU
7.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitanței nr. ..... din .....
SCUTIT DE TAXA CONFORM ART.476 DIN CODUL FISCAL

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

Întocmit: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU



Zona ocupata cu locuinte aflate in diverse faze de executie	38 173	12,42%		
Zona amenajata ca paduriea	109 987	38,9		
Zona libera neamenajata	137 140	48,7.		
Zona de locuinte individuale (L)			66 200	23,39%
subzona locuinte individuale (Li)			66 200	23 [illegible]
Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)			51 100	18,01%
subzona servicii comerciale (Isc)			4 700	1,66%
subzona institutii si servicii publice (Isp)			9 100	3,21%
subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm)			37 300	13,18%
Zona spatiilor verzi (V)			110 170	38,91%
subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)			99 600	35,19%
subzona spatii verzi de protectie -cursul de apa (Vca)			7 600	2,69%
subzona spatii verzi de protectie -institutii medicale (Vim)			970	0,30%
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4,23%
subzona terminal auto si parcare (Ttp)			12 000	4,23%
Circulatii (inclusiv spatiile verzi de aliniament)			43 630	15,41%
Total	285 100	100%	283 100	100%

NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- Subzona servicii comerciale (Isc)
- Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)
- Subzona spatii verzi aferente infrastructuri rutiere (Vr)
- Subzona spatii verzi de protectie -cursul de apa (Vca)/institutii medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal auto si parcaje(Ttp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Regim de constructie: Insiruit, Izolat, Cuplat

	Li		Zona/subzona functionala
	Z.C	P+1+M	Regim maxim de inaltime
POT	50%	1,1	CUT

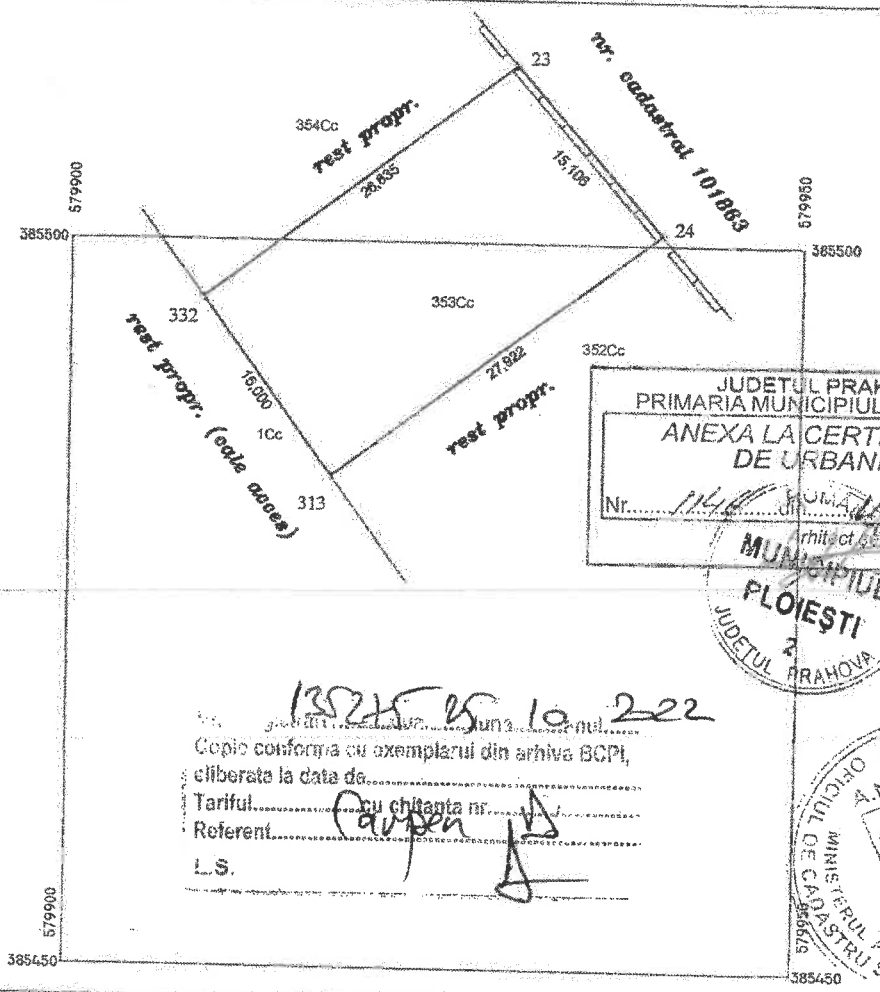
DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT					
VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
S.C. SERVICII DE GOSPODARIE URBANA PLOIESTI S.R.L. C.U.I. 27449957 J29/1212/01.10.2012 RO27449957			BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI		PROIECT NR. 06 / 2013
ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	SCARA: 1:2 000	TITLU PROIECT: MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU ANALIZA DE INTERES MUNICIPAL PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	FAZA: PUZ
SEF PROIECT	arh. Vladimir Cazan				
PROIECTAT	arh. Vladimir Cazan		DATA: 11-2013	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR. 3
DESENAT	arh. Vladimir Cazan				

109

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132601	410	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1146 din 17 MAI 2022
Arhitect-şef
MUNICIPIUL PLOIEŞTI JUDEȚUL PRAHOVA

135275 din 25 luna 10 anul 2022
Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI,
eliberata la data de
Tariful cu chitanta nr.
Referent
L.S.

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA JUD PRAHOVA
A.N.C.P.I.
MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR
C.F.
Anexa nr. 11 la regulamentul

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
353	Cc	410		
TOTAL		410		

23877 17 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
24	579940,321	385500,677
313	579917,900	385484,037
332	579908,961	385496,082
23	579[illegible]	385511,997
24	[illegible]	385500,677

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

Data : 12.2010

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea [illegible] data

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
TUDOR AMALIA
SUPERVIZOR [illegible]

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-F Nr. 0095
Dumitru Lidia Mihaela
CATEGORIA C

Suprafata totala [illegible] = 410 mp

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308487 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1113 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN STR. GAGENI, NR. 98A, T65, LOT. 354

Ca urmare cererii adresate de MUNICIPIUL PLOIESTI,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308487 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65, LOT 354, nr. cad. 132602;

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. nr. 27 / 30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132602 (teren cu suprafata de 389 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform HCL nr. 255/01.10.2003, Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114837/07.09.2022.

Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L..

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz=izolat, C=cuplat; P+2; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 389 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+2;

Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu depreciezе valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;

- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:

Izolate sau/si cuplate - z1: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+2;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NUMARUL CADASTRAL 132602

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

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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 LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMANIA MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDEŢUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RADUNĂ

4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

4.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Scutire de taxe in conformitate cu Art. 476 din Codul Fiscal.

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

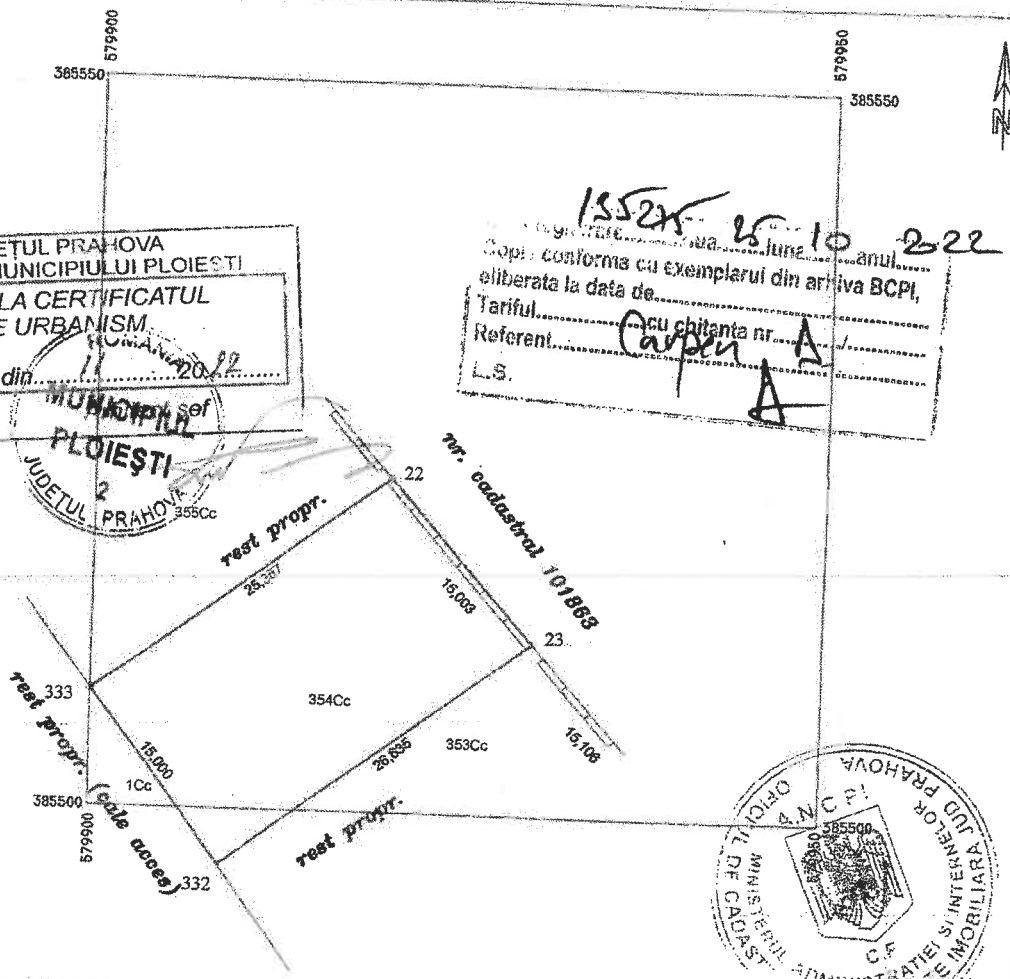
Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132602	389	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti

JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1113 din 11 2022
A.M.F.

Copia conforma cu exemplarul din arhiva BCPI, eliberata la data de 25.10.2022
Tariful ..... cu chitanta nr. .....
Referent ..... Carpen A.
L.S.



A.N.C.P.I. OFICIUL DE CADASTRU ADMINISTRAȚIEI SI INTERNELOR PUBLICITATE IMOBILIARĂ JUD PRAHOVA
Taxa nr. 11 la Regulament
17 MAI 2011
23877

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
354	Cc	389		
	TOTAL	389		

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
23	579930,318	385511,997
332	579908,961	385496,082
333	[illegible]	385508,127
22	[illegible]	385523,239
23	[illegible]	385511,997

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

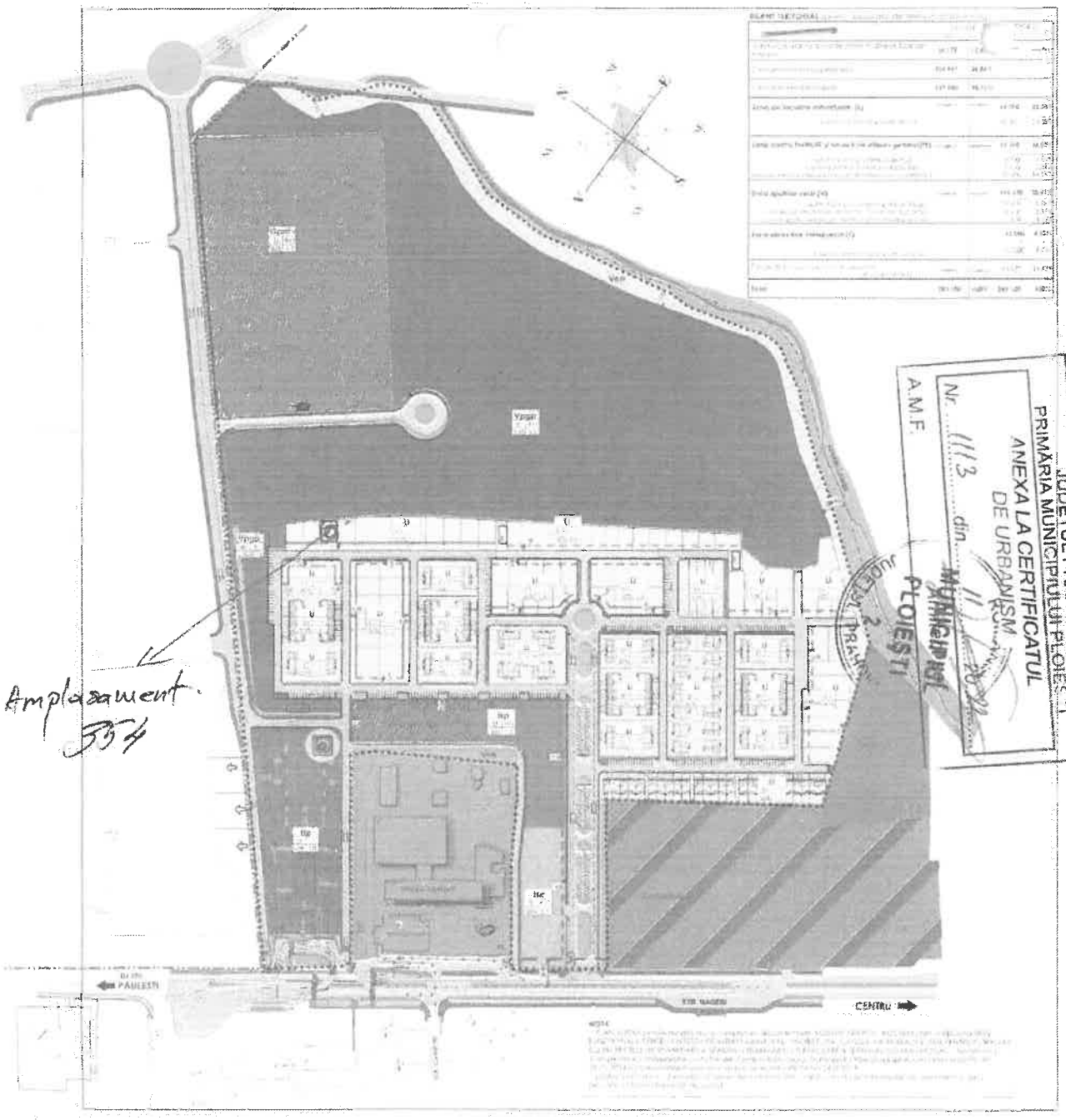
Data : 12.2010

Se confirm[illegible] introduc[illegible] date

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
TUDOR AMALIA
SUBINGINER GR. I

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-F Nr. 0095
Dumitru Lidia Mihaela
CATEGORIA D

Suprafata totala masurata = 389 mp



MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3
PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE
Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)
Subzona locuintelor individuale construite pe baza unui proiect (P+1+M - P+2)(Ui)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)
Subzona servicii comerciale (Isc)
Subzona institutii si servicii publice (Isp)
Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-i)(cu restrictie de constructie pana la intocmirea de PUZ)

Zona spatiilor verzi (V)
Subzona parcuri si grradini publice (Vpga)
Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
Subzona spatii verzi de protectie a raurilor de apa (Vsa)/ri si lacuri naturale(Vln)

Zona obiective transporturi (T)
Subzona terminal auto si parcaje(Ttn)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)
Subzona cai de comunicatie rutiere si parcaje
Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE
Zona obiective transporturi
Zona industrie nepoluanta
Zona institutii medicale
Zona terenuri aferente temporar sub ape - albia minora

REGLEMENTARI URBANISTICE
Retragerea minima obligatorie a constructiilor fata de cai de circulatie (Conform Ord. 119/1999 pentru drumurile publice si Legea 82/1998 privind drumurile de interes public)
Retragerea minima obligatorie a constructiilor fata de limitele parcelei (conform legislatiei pe specialitate, cu respectarea prevederilor din Codul Civil)
Restrictii de inaltime obligatorii ale constructiilor (a fost data prin permisul PUZ cu privire la protejarea perspectivei, precum si pentru a nu depasi inaltimea cladirilor vecine)
Zona cu restrictie de constructie (pana la intocmirea Planului Director al Municipiului Ploiesti)
Zona din cadrul activitatilor destinate - spatii pentru care se recomanda organizarea ca spatiu verde de protectie
Directiile de acces ale ambulantelor la Statiunea de Primire Urgente (SPU)
Recomandari pentru de siguranta circulatiei - se va realiza doar cu consultarea autoritatilor si institutiilor publice care se ocupa de integrarea siguranta a circulatiei rutiere si feroviare, inclusiv a celor care se ocupa de siguranta a de Autoritatea Aeronautica Romana (se va studia cu atenie cu ele cum se respecta legislatia specifica in vigoare)

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

S.C. CONSTA CONSULTING COMPANY S.R.L.	MUNICIPIUL PLOIESTI		
CLASORATOR	GRUP PROFESIONAL - PUAZ	SCARA:	DATA:
SEF PROIECT	arh. Rodica Cazan	2.000	FILA
PROIECTAT	arh. Rodica Cazan	DATA:	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE
DESENAT	arh. Rodica Cazan	FAZA:	PLANSA NR. 3

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308489 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1112 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN STR. GAGENI, NR. 98A, T65, LOT. 355

Ca urmare cererii adresate de MUNICIPIUL PLOIESTI,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308489 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ----- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65, LOT 355, nr. cad. 132603;

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. nr. 27 / 30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132603 (teren cu suprafata de 371 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform HCL nr. 255/01.10.2003, Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114839 / 07.09.2022.

Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L..

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.

Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz=izolat, C=cuplat; P+2; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 371 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+2;

Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;

- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.
Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z1: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+2;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NUMARUL CADASTRAL 132603

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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 LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMANIA MUNICIPIUL PLOIESTI 2 JUDETUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ
4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU
4.11.2022

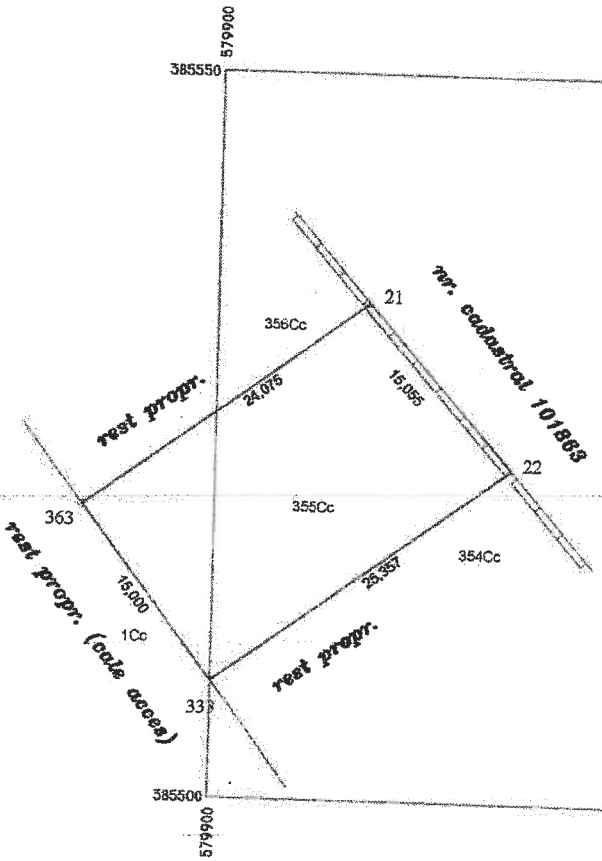
Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Scutire de taxe in conformitate cu Art. 476 din Codul Fiscal.

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

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132603	371	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



135275-05 10-2022
...luna.....anul.....
...conforma cu exemplarul din arhiva BCPI,
...liberata la data de.....
...cu chitanta nr.....
Referent.....
L.S

JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1112 din 20.12
A.M.F. Arhitect-șef
MUNICIPIUL PLOIEȘTI

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ JUD. PRAHOVA
MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI INTERNELOR
Anexa nr. 11 la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
355	Cc	371		
	TOTAL	371		

23877 17 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
22	579920,383	385523,239
333	579900,021	385508,127
363	579901,082	385520,172
[illegible]	[illegible]	385534,520
[illegible]	[illegible]	385523,239

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-F Nr. 0095
Dumitru Lidia Mihaela
CATEGORIA B

Data: 12.[illegible]
Se [illegible] din masuratori si [illegible] baza de date
Oficiul [illegible] Imobiliara Pranova
[illegible] CLAUDIA
SUPERVIZOR GR. III

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI. STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei ce e o generii PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor si institutiile construite pe baza unei parcelari (P+)+M - P+2)(Ll)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- Subzona serviciilor comerciale (Isc)
- Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-i)(cu restricte de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
- Subzona spatii verzi de protectie - culoar de apa (Vca)/institutii medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal auto si parcaje(Ttp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

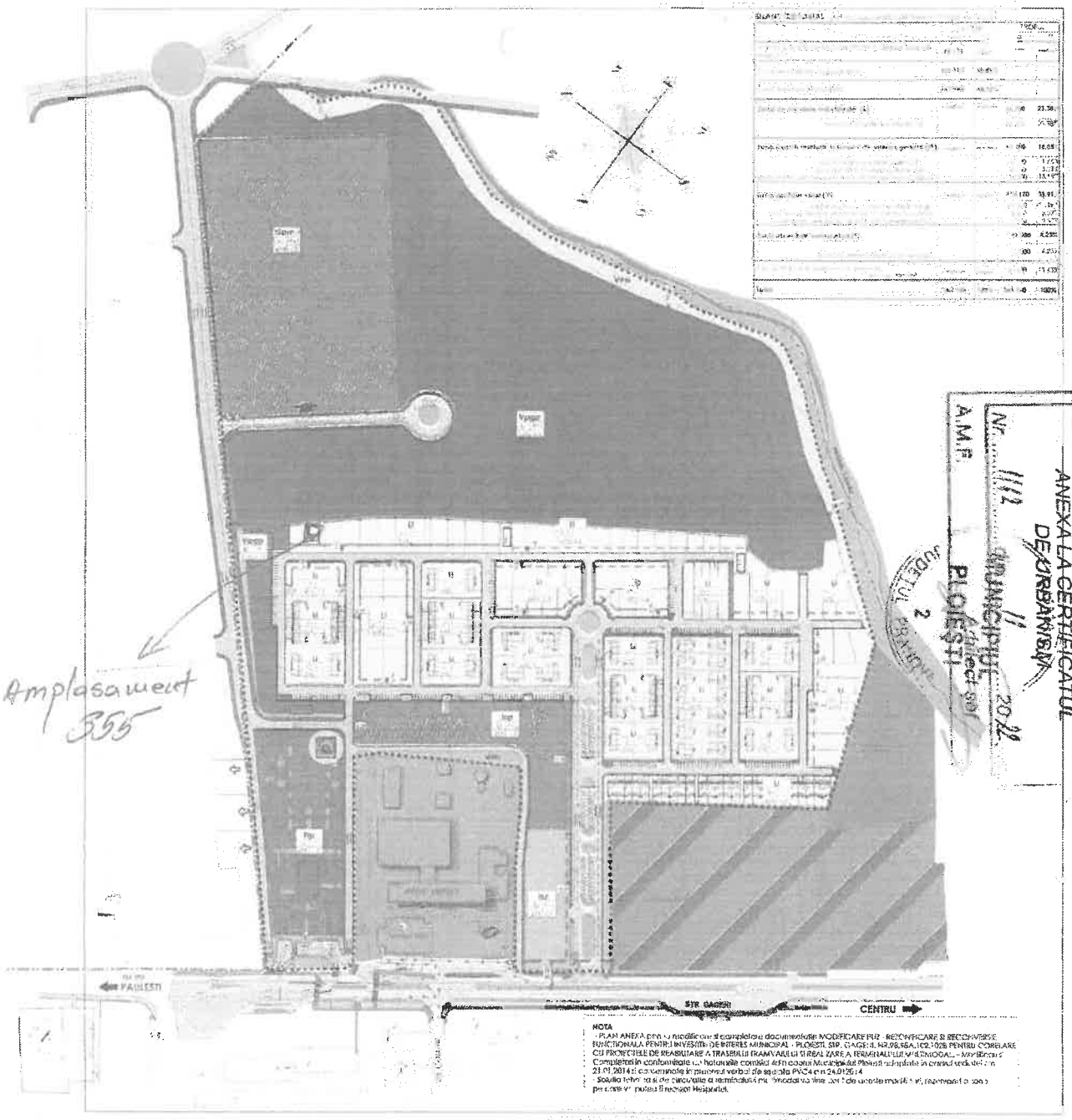
ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni 25m (rezerva terenului pentru eventuala extindere strazii Gageni conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (o fost stabilit prin prezentul PUZ doar pentru zonele neconstruite, reconstruire, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (o fost stabilit prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restricte de construire (rezervat/ex pentru sistematizarea Paraul Dumbu) (Pana la intocmirea de PUD - interdiere a culoarului de apa)
- Zona din cadrul terenurilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea cu spatii verzi de protectie
- Directiile de access ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)
- Hotarari cu zona de siguranta aferenta - se va realiza doar cu conditia intocmirii si avizarii unui PUD care sa studieze intreaga suprafata a subzonei functionale si vecinatatile acesteia si a celor solutii tehnice avizate si de Autoritatea Aeronautica Romana (se va stabili un coridor de zbor care sa respecte legislatia specifica in vigoare)

Amplasament 355



NOTA

- PLAN ANEXA pentru modificare si completare documentatiei MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR.98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL - Modificarile Completarile cuprinse in prezentele contribe din cadrul Municipiului Ploiesti au fost aprobate in cadrul ședinței din 21.01.2014 si consemnate in procesul verbal de ședinta PUG4 din 24.01.2014
- Solutiile tehnice si de circulatie si mentionate pe planurile de la Cap. I de pe planurile modificate, reprezinta o solutie pe care se va putea si nu este Hotarata.

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	DEPARTA	BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI	BEBERIAT / EXPERTIZA NR. / DATA
S.C. CERMON DE GEOMATICA URBANA PLOIESTI S.R.L.					PROIECT NR. 55, 2013
ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	SCARA:	TITLU PROIECT: MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	FAZA: PUZ
DEF PROIECT	arh. Vladimir Cazan		1:2 000		
PROIECTAT	arh. Vladimir Cazan		DATA: 1-2014	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR. 3
DESENAT	arh. Vladimir Cazan				

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 308490 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1111 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN-STRADA GAGENI NR. 98A, JUDETUL PRAHOVA, T 65, LOT 356

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail PLOIESTI.RO,
inregistrata la nr. 308490 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65, LOT 356, nr. cad. 132604;

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. nr. 27 / 30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132604 (teren cu suprafata de 351 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform HCL nr. 255/01.10.2003, Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114841 / 07.09.2022.

Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L..

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz=izolat, C=cuplat; P+2; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 351 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+2;

Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general

acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z1: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+2;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NUMARUL CADASTRAL 132604

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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 LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMANIA MUNICIPIUL PLOIEŞTI JUDEŢUL PRAHOVA 2

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ

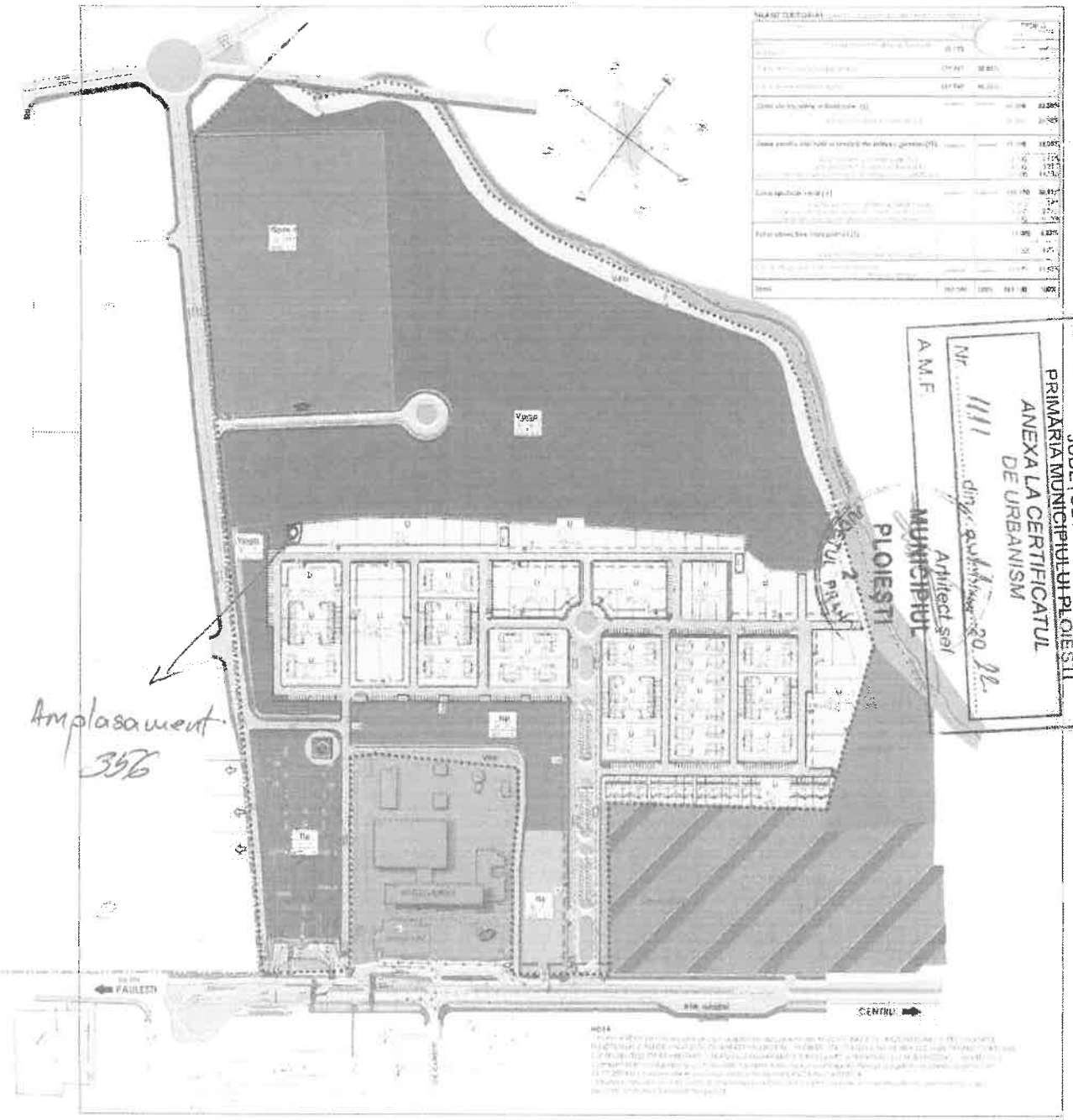
4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Scutire de taxe in conformitate cu Art. 476 din Codul Fiscal.

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

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU



MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3
PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti

Limita parcelei ce a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

Subzona locuintelor individuale construite pe baze unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

Subzona servicii comerciale (Isc)

Subzona institutii si servicii publice (Isp)

Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de constructie pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)

Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)

Subzona spatii verzi de protectie a resurselor de apa (Vca)/ Insule in rezervate(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

Subzona terminal autobuze si parcaje(Ttp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

Subzona cai de comunicatie rutiere si parcaje

Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

Zona obiective transporturi

Zona industrie nepoluanta

Zona institutii medicale

Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni(-25m pentru teren pentru sistematizarea strazii Gageni conform studiu de circulatie aprobat)

Retragere maxima obligatorie a constructiilor fata de alinieri
(a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele sistematizate si reconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.)

Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor
(a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele sistematizate si reconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.)

Zona cu restrictie de constructie (rezerva teren pentru sistematizarea Parcului Dambul Morii si a amenajarilor de protectie a cursului de apa)

Zona din cadrul lotului destinat locuirii pentru care se recomanda amendarea cu spatiu verde de protectie

Obiectile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Heliport cu zona de siguranta aferenta - se va realiza doar cu conditia intocmirii si aprobarii unui PUD care sa studieze intreaga suprafata a subzonei functionale si va cuprinde, las ancheta si a carei solutie se va avizata si de Autoritatea Aeronautica Romana (se va stabili un culoar de zbor care sa respecte legislatia specifica in vigoare)

U ..... Zona subzona functiuni mixte
P.O.T. ..... 50% I.C.T. ..... 1,1 R ..... 9 m de la sediul de la strada
C.T.

S.C. SERVIO DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L.

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	SEMNATA	REGISTRU / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. SERVIO DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L.

BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

ELABORATOR:	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	SCARA:	TITLU PROIECT: MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	FAZA: PUZ
SEF PROIECT:	urb. Vladimir Cazan		1:2 000		
PROIECTAT:	urb. Vladimir Cazan		DATA: 1-2014	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR. 3
DESENAT:	urb. Vladimir Cazan				

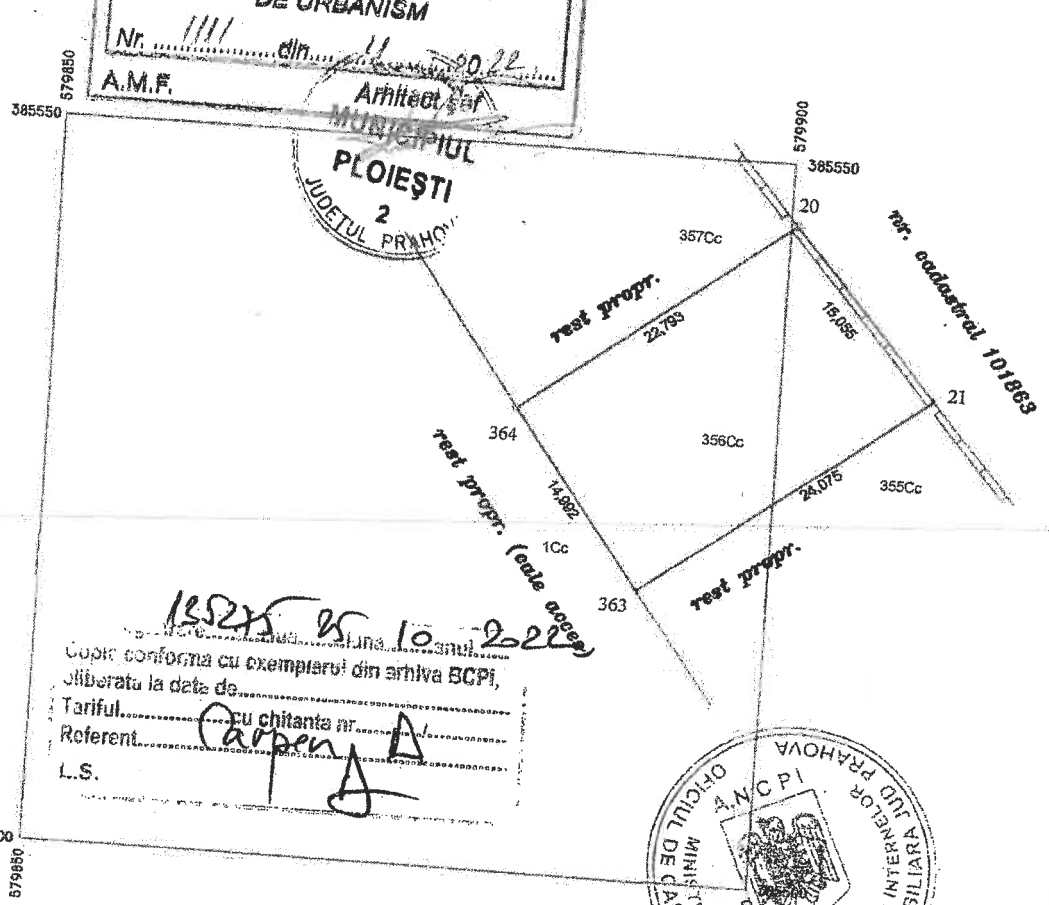
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1111 din data de 20.12.
Arhitect-sef
A.M.F.
MUNICIPIUL PLOIESTI

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132604	351	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	JUDETUL PRAHOVA	Ploiesti

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIEŞTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1111 din 11 ... 2022
A.M.F. Arhitect Şef

MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA



135275 25 luna 10 anul 2022
Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI,
eliberata la data de
Tariful cu chitanta nr.
Referent
L.S.

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ JUDEȚUL PRAHOVA
MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI INTERNELOR
A.N.C.P.I.

anexa nr. 11 la regulament

23877 1 MAI 2018

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
356	Cc	351		
	TOTAL	351		

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
21	579910,414	385534,520
363	579891,082	385520,172
364	579882,147	385532,211
20	579900,445	385545,801
21	579910,414	385534,520

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

ANCPI sa execute lucrari de cadastru general
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 0095
Dumitru Lidia Mihaela
Persoana fizica autorizata
CATEGORIA D

Data

... din masuratori si ... in baza de date

Oficiul de Cadastru ... JUDEȚUL PRAHOVA

Suprafata totala masurata = 351 mp

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308503 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1116 Din: 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail PLOIESTI.RO,
inregistrata la nr. 308503 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65. LOT 357;
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. NR. 27/30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul cu nr. cadastral-132605 in suprafata de 456 mp se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate particulara a Consiliului Local al Municipiului Ploiesti, conform Actului de Dezmembare autentificat cu nr. 3134/26.11.2012, Actului Aditional nr. 3159/28.11.2012 si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat in baza cererii nr.114850/07.09.2022.
Conform Extrasului de Carte Funciara se noteaza Contractul de Asociere nr.01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti si SC Triumf Construct S.R.L.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului : curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
V – ZONA SPATIILOR VERZI
Vpgp – subzona parcuri si gradini publice
UTILIZARI ADMISE
- Spatii verzi si plantatii ornamentale si de protectie
- Alei pietonale din care unele ocazional circulabile pentru intretinere
- Amenajari pentru practicarea sportului in aer liber(terenuri de sport, pista role, pista biciclete)
- Mobilier urban
- Locuri de joaca pentru copii
- Amenajari pentru recreere, odihna, promenada si dodari aferente acestora (chiosc cu produse alimentare, chiosc fanfara, adapost ploaie, loc de odihna, etc)
- Constructii pentru administatie, intretinere, paza si control
- Punct de informare
- WC public

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Parcaje
- Amenajari cu caracter provizoriu doar pe perioada desfasurarii unor manifestari publice si sociale, aprobate de Consiliul Local Ploiesti.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Unitati de alimentatie publica (resaturant, cofetarie, cafenea, terasa, etc.)
- Constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici)
- Constructiile si amenajarile noi cu caracter definitiv si care se incadreaza la articolul 2 vor primi autorizatie de constructie in baza unui PUD aprobat de Comisia Tehnica de Urbanism si Amenajarea Teritoriului. Toate constructiile noi vor trebuii sa respecte indicatorii urbanistici maximali ce au fost stabiliti prin prezentul PUZ. Calculul acestora se va face prin raportare la toata suprafata subzonei functionale desemnate in prezentul PUZ .

UTILIZARI INTERZISE

Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1si 2

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

Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform HCL nr.553/2011 si nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Vpgp,

- suprafata teren 456 mp, parcela construibila;

CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR

- constructiile si amenajarile noi aprobate a se realiza conform articolelor 1 si 2, se vor amplasa în regim izolat.

CIRCULATII SI ACCESE

- circulatiile auto si pietonale vor fi racordate la drumurile publice

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se va face doar in locurile special amenajate pe spatiul public

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisa este de P

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul exterior al clădirilor va fi unul de tip traditional in acord cu zona verde in care se vor amplasa
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate; preferabil din materiale naturale

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare ce se vor realiza in zona
- cablurile de alimentare cu energie electrica a cladirilor si a diferitelor amenajari, cablurile de alimentare ale iluminatului public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran.
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse;
- pentru fiecare constructie si amenajare vor fi prevazute spatii pentru colectarea deseurilor menajere in pubele ecologice, impartite pe categorii de materiale, pentru o cat mai eficienta reciclare a materialelor refolosibile;
- de-a lungul tuturor aleilor pietonale din parc vor fi prevazute recipiente pentru colectarea deseurilor , urmand ca gunoiul sa fie depozitat si ulterior sortat, pentru reciclarea acestuia.

SPATII PLANTATE

Pentru amenajarea subzonelor pentru parcuri si gradini publice se vor intocmi proiecte de amenajare peisagistica. In aceste zone suprafata ocupata de plantatii va ocupa o suprafata de minimum 70% din care 40% va fi suprafata amenajata cu plantatii de arbori.

IMPREJMUIRI

- gardurile perimetrale ale diverselor obiective din parc care necesita o astfel de masura de protectie vor avea un aspect decorativ. Acestea vor fi transparente si vor avea inaltime de max. 1.50m.
- gardul de delimitare al subzonelor de parc si gradini publice la limita cu spatiul public va avea un aspect decorativ si o inaltime maxima de 2,00m
- gardul de delimitare catre alte zone va fi realizat din panouri de plasa metalica profilata, dar de buna calitate. Aceste imprejmuiri vor fi dublate de gard viu a carui inaltime va fi de maximum 2.00m

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 15%

- Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita (proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului , cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a

platformelor si scarilor de acces.
Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.
De asemenea si curtile de aerisire pana la 2,0mp intra in suprafata construita.
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT maxim =0,15
- Coeficientul de ocupare al terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei.
In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatilor tehnice amplasate in subteran precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:
OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - nr. cadastral-132605

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.
In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.
In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.
In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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 LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDEŢUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ
4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU
4.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
scutit conform art. 476-codul fiscal

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

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti

Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(U)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

Subzona servicii comerciale (Isc)

Subzona institutii si servicii publice (Isp)

Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)

Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)

Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)/institutii medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

Subzona terminal auto

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje

Subzona circulatii pietonale

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
1116 din 11 2022
Arh. U.M.

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

Zona obiective transporturi

Zona industrie nepoluanta

Zona institutii medicale

Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni conform studiu de circulatie aprobat)

Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)

Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)

Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)

Zona din cadrul lotiurilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie

Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	OBERVATA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L.
C.U.I. 27449997 J29/1212/01.10.2012 RO27449997
Ploiesti Str Vitan nr.37 tel.0244-540372, 135252 fax 0244-510332 cod postal

BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

PROIECT NR. 60 / 2018

ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT
SEF PROIECT		
PROIECTAT	arh. Vladimir Cazan	
DESENAT	arh. Vladimir Cazan	

SCARA: 1:2 000

DATA: 11-2013

TITLU PROIECT: MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE

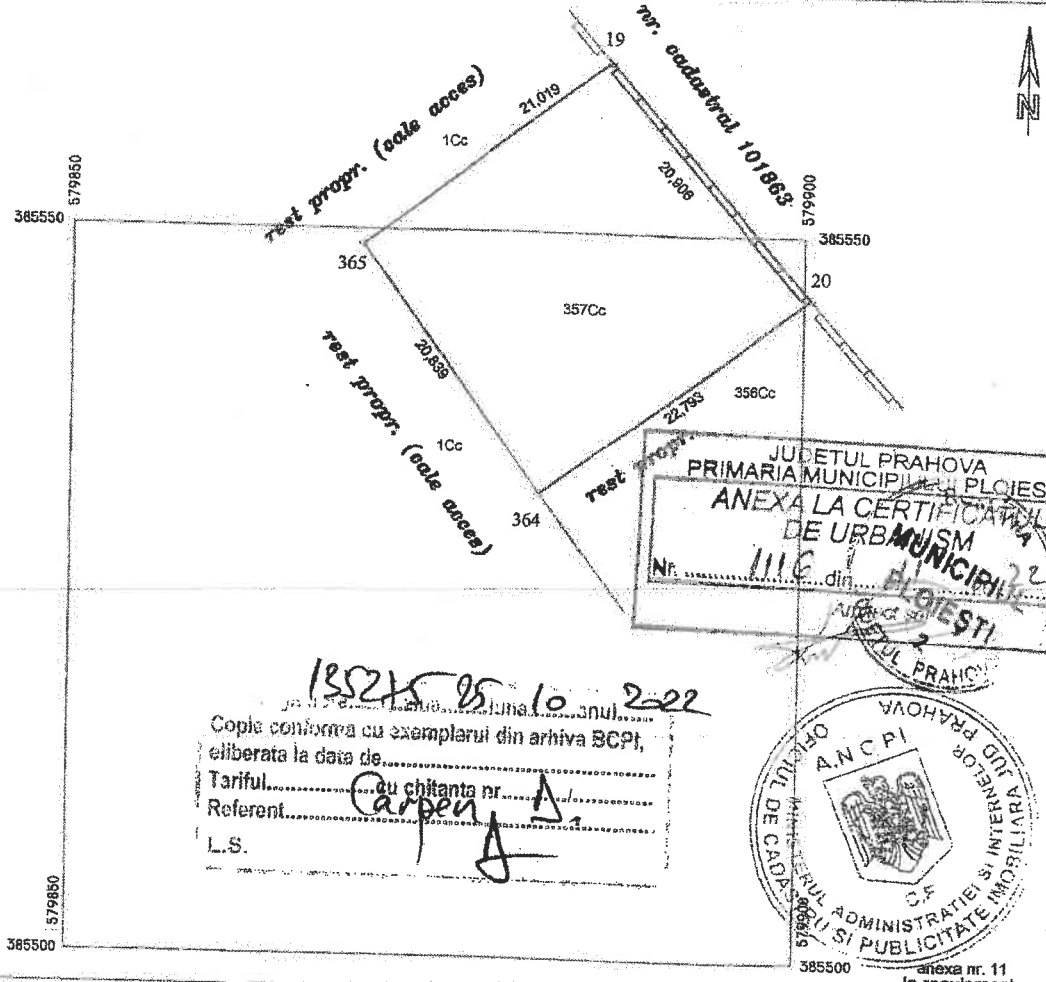
FAZA: PUZ

PLANSA NR. 3

114/113

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132605	456	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1116 din 12

Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI, eliberata la data de 25.10.2022
Tariful ..... cu chitanta nr. ...
Referent Carpen A.
L.S.

A.N.C.P.I. OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA JUD. PRAHOVA
MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR
C.F.

anexa nr. 11 la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
357	Cc	456		
	TOTAL	456		

23877 / 12 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
20	579900,445	385545,801
364	579882,147	385532,211
365	579869,722	385548,940
[illegible]	579886,600	385561,467
[illegible]	579900,445	385545,801

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 0095
Dumitru Lidia Mihaela
CATEGORIA D

Data [illegible] 2010

[illegible] suprafata din masuratori si [illegible] imobilului in baza de date

Oficiul de C[illegible] Prahova
TUD[illegible]
AUDIA

Suprafata totala masurata = 456 mp

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308504 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1119 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308504 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65, LOT 376;

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. NR. 27/30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul cu nr. cadastral-132624 in suprafata de 375 mp se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate particulara a Consiliului Local al Municipiului Ploiesti, conform Actului de Dezmembare autentificat cu nr.3134/26.11.2012, Actului Aditional nr.3159/28.11.2012 si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat in baza cererii nr.114851/07.09.2022.
Conform Extrasului de Carte Funciara se noteaza Contractul de Asociere nr.01112/23.01.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti si SC Triumf Construct S.R.L.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului : curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna,spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura,cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER., 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare,etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat,astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).
Regimul fiscal este reglementat de Legea 227/2015-Cod fiscal, modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform HCL nr.553/2011 si nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; Iz,C; P+1+M, (POT = 50%, CUT = 1,1);
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite,preexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.
Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa –ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).
-Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;

Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:

Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:
OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - NR. CADASTRAL-132624

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER., 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER., 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMANIA MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDEŢUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ

4.11.2022

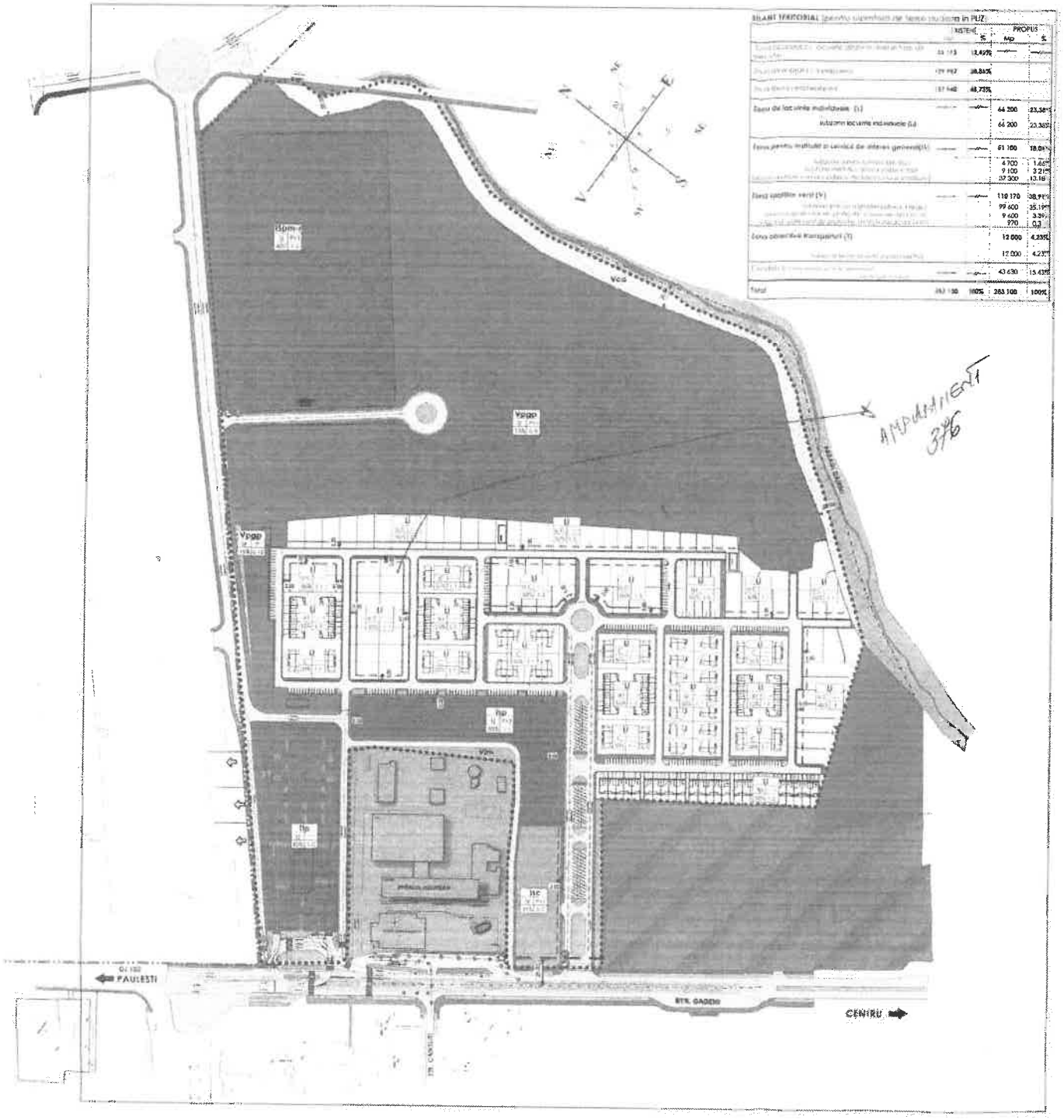
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

4.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitanței nr. ..... din .....
scutit conform art 476-codul fiscal

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

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER., 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU



MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- Subzona servicii comerciale (Isc)
- Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
- Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vce)/institutii medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal auto si parcaje(Tt)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si reconstituite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si reconstituite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Parcului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Regim de construire: izolat, cuplat, continuu — Zona/subzona functionala

	Li	Zona/subzona functionala
	Iz,C	P+1+M	Regim maxim de inaltime
POT:	50%	1,1	CUT

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L.
C.U.I. 27449967 J29/1212/2013 RO27449967
Ploiesti, Str. Unirii nr.32, tel.0244 540429 fax.0244 540430 cod postal

BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT
SEF PROIECT	arh. Vladimir Cazan	
PROIECTAT	arh. Vladimir Cazan	
DESENAT	arh. Vladimir Cazan	

SCARA: 1:2 000
DATA: 11-2013
TITLU PROIECT: MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL
TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE

PROIECT NR. 68 / 2013
FAZA: PUZ
PLANSA NR. 3

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1119 din 11 2022
MUNICIPIUL PLOIESTI
JUDETUL PRAHOVA

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308508 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1123 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN-STRADA GAGENI NR. 98A, JUDETUL PRAHOVA, T 65, LOT 377

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail PLOIESTI.RO,
inregistrata la nr. 308508 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65, LOT 377, nr. cad. 132625;
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. nr. 27 / 30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132625 (teren cu suprafata de 375 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114853 / 07.09.2022.
Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L..

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale:
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li;
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.
Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).
Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
  - In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
  - In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;
Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din

cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.).
Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.
Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.
Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.
Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.
Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60 m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.
Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NUMARUL CADASTRAL 132625

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMÂNIA MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDEŢUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT ŞEF,
VERONICA RĂDUNĂ

4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

4.11.2022

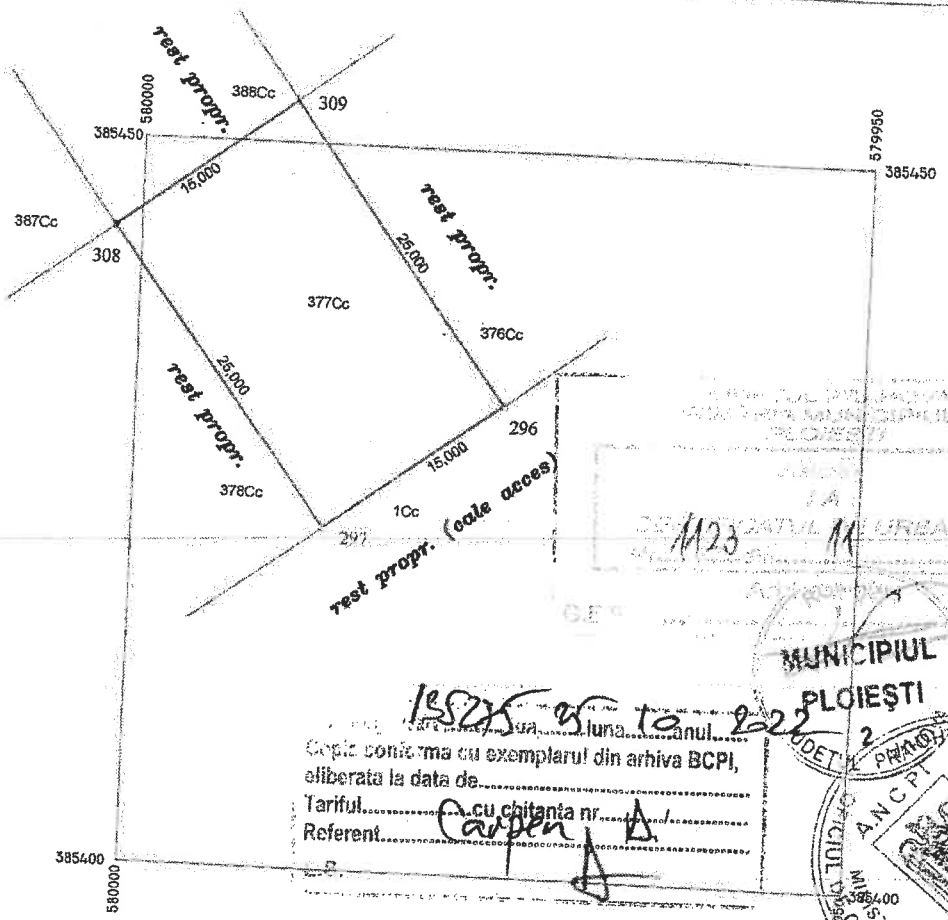
Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Scutire de taxe in conformitate cu Art. 476 din Codul Fiscal.

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

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132 625	375	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



Copia conforma cu exemplarul din arhiva BCPI, eliberata la data de 15.05.2022
Tariful ..... cu chitanta nr. ..... /.....
Referent Carpen A.

MUNICIPIUL PLOIEŞTI

ANCPI – OCPI Prahova – Biroul Cadastru și Publicitate Imobiliară – Ministerul Administrației și Internelor

anexa nr. 11 la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
377	Cc	375		
	TOTAL	375		

23877 / 17 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

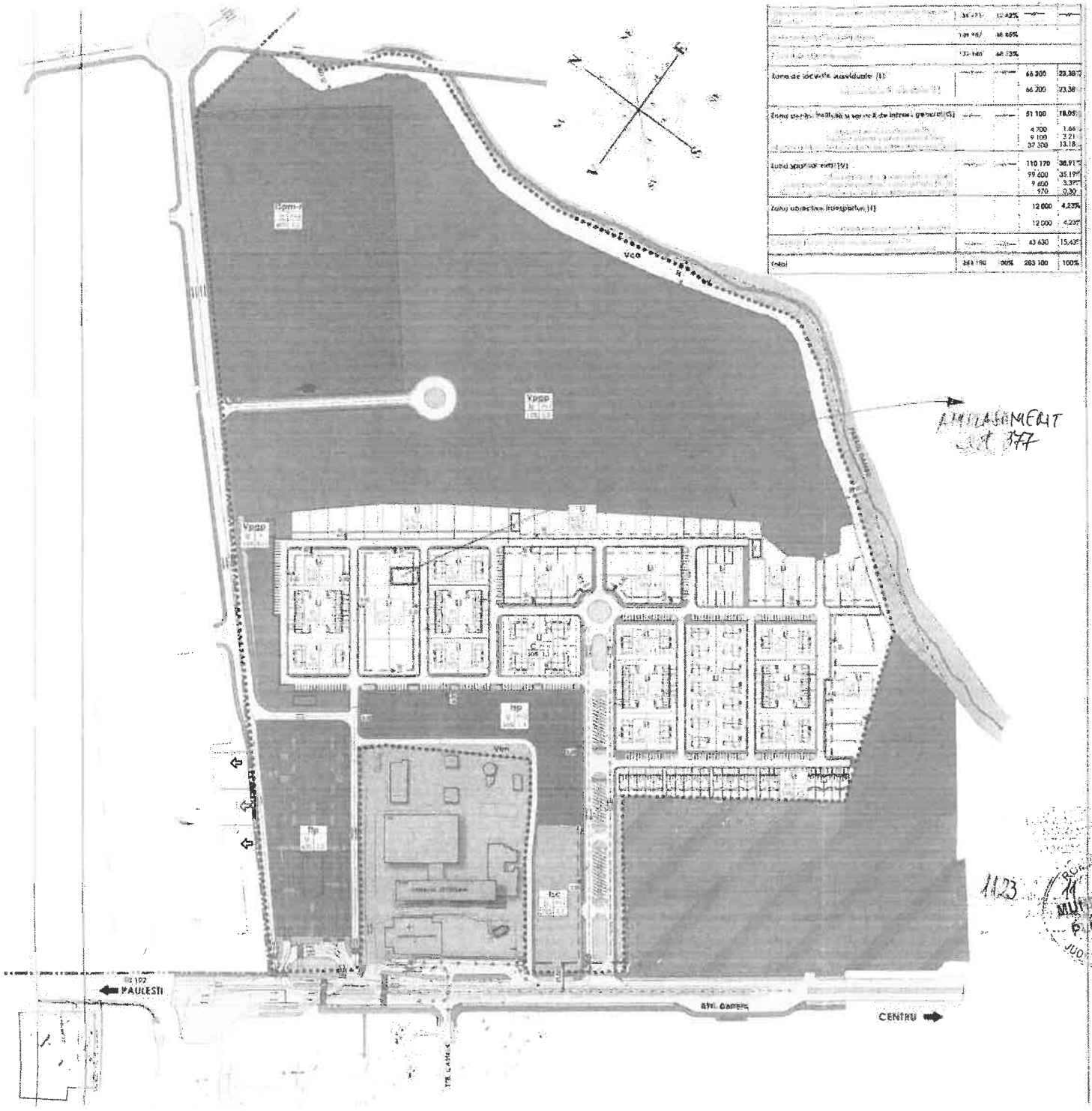
Pct.	E (m)	N (m)
296	579925,142	385432,733
297	579913,094	385423,798
308	579898,202	385443,878
	579910,250	385452,81[illegible]
	579925,142	385432,733

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

CERTIFICAT DE AUTORIZARE seria RO-B-F Nr. 3095 Dumitru Lidia Mihaela CATEGORIA C

[illegible] suprafata din masuratori si [illegible] imobilului in baza de date [illegible] Publicitate Imobiliara Pranova [illegible]

[illegible]MALIA CLAUDIA [illegible]
[illegible]TOR OR [illegible]



	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Zona de locuinte individuale (L)			66 300	23,38%
			66 200	23,38
Zona pentru institutii si servicii de interes general (IS)			51 100	18,05%
			4 700	1,66
			9 100	3,21
			37 300	13,18
Total spatii verzi (V)			110 170	38,91%
			99 600	35,19%
			9 600	3,39%
			970	0,30
Total obiective transporturi (T)			12 000	4,23%
			12 000	4,23%
			43 630	15,41%
Total	341 190	30%	283 300	100%

PENTRU INVESTITIA DE INTERES MUNICIPAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 96,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

5

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)**(LI)**

Zona pentru institutii si servicii de interes general(IS)

- Subzona servicii comerciale **(Isc)**
- Subzona institutii si servicii publice **(Isp)**
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal **(Ispm-r)**(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcuri si gradini publice **(Vpgp)**
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere **(Vr)**
- Subzona spatii verzi de protectia -cursuri de apa **(Vca)**/institutii medicale**(Vim)**

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal auto si parcaje**(Ttp)**

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Regim de constructie: I=izolat, Ii=insirui, Ic=cuplat.

U		Zona/subzona functionala
Iz,C	P+1+M	Regim maxim de inaltime
POT 50%	CUT 1,1	

11.23

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT / VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	CERERTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L.
C.U.I. 27449967 J29/1212/01.10.2012 RO27449967
Ploiesti, Str. Vasile Lupu nr.2 Tel.0244-540012 0244-540032, fax 0244-540033 cod postal

BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

PROIECT NR. 66 / 2013

ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	SCARA: 1:2 000	TITLU PROIECT: MUSCHIERE INL - REINTEGRARE IN RECOMPOZIRE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITIA DE INTERES MUNICIPAL PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 96,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	FAZA: PUZ
SEF PROIECT	urb. Vladimir Cazan				
PROIECTAT	urb. Vladimir Cazan		DATA:	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA /	PLANSA NR.

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 308509 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1122 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN-STRADA GAGENI NR. 98A, JUDETUL PRAHOVA, T 65, LOT 378

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail PLOIESTI.RO,
inregistrata la nr. 308509 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65, LOT 378, nr. cad. 132626,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. nr. 27 / 30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132626 (teren cu suprafata de 375 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114856 / 07.09.2022.
Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L..

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li;
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.
Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).
Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
  - In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
  - In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;
Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din

cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).
Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.
Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.
Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.
Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.
Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.
Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NUMARUL CADASTRAL 132626

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA BADUNĂ
4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU
4.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Scutire de taxe in conformitate cu Art. 476 din Codul Fiscal.

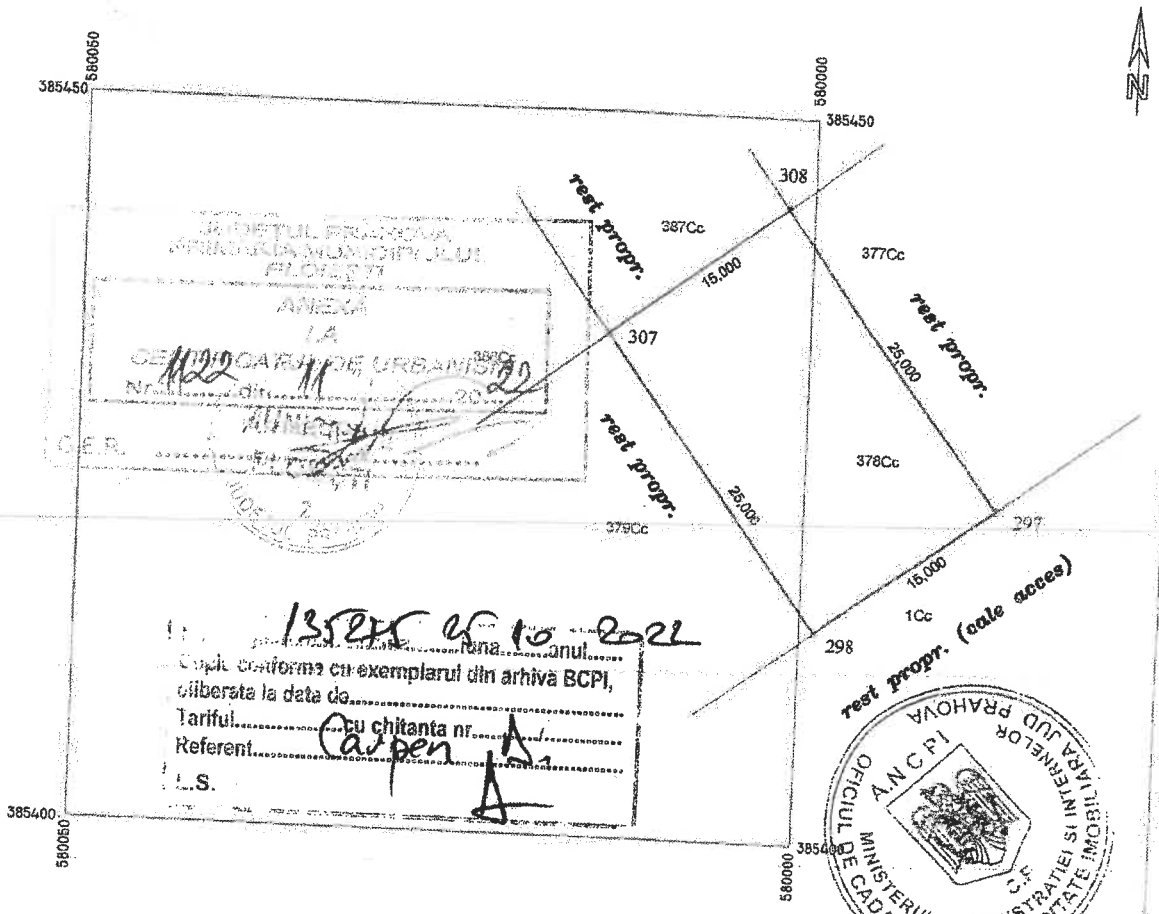
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de _____

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

~~132~~ 134

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132626	375	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



Anexa nr. 11 la regulament

17 MAI 2011

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
378	Cc	375		
	TOTAL	375		

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
297	579913,094	385423,798
298	579901,046	385414,863
307	579886,154	385434,943
	579898,202	38544[illegible]
	579913,094	385423[illegible]

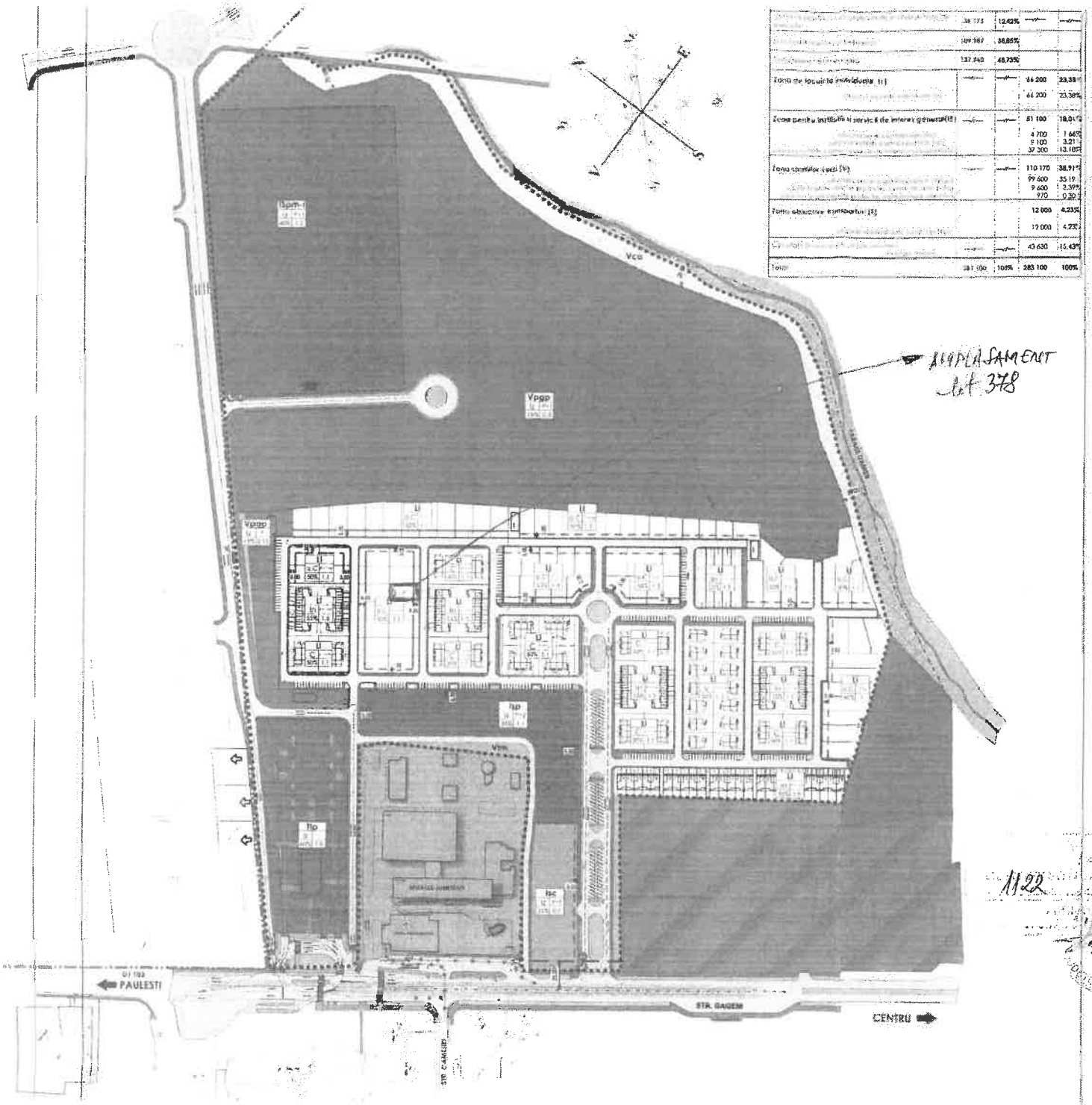
Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 0095 Dumitru Lidia Mihaela CATEGORIA B

Data: 12.2010

Confirma suprafata din masuratori si [illegible] de date

AMALIA CLAUDIA
GEOSINCINER GR III



	35 173	12,42%		
	109 987	38,85%		
	137 940	48,73%		
Zona de locuinte individuale (L)			66 200	23,38%
			66 200	23,38%
Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)			51 100	18,04%
			4 700	1,66%
			9 100	3,21
			37 300	13,18%
Zona spatiilor verzi (V)			110 170	38,91%
			99 600	35,19
			9 600	3,39%
			970	0,29
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4,23%
			12 000	4,23%
Cai			43 630	15,43%
Total	283 100	100%	283 100	100%

PENTRU INVESTITIA DE INTERES MUNICIPAL AL PLOIESTI, STR. GAGEN, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI .SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- Subzona servicii comerciale **(Isc)**
- Subzona institutii si servicii publice **(isp)**
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal **(ispm-r)**(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcuri si gradini publice **(Vpgp)**
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere **(Vr)**
- Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa **(Vcc)**/institutii medicale**(Vim)**

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal auto si parcaje**(Ttp)**

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul lotiilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Regim de constructie: Insirat, Izolat, Cuplat

	Li	Zona/subzona functionala
	Iz,C	P+1+M Regim maxim de inaltime
POT	50%	1,1 CUT

11 22

11 22

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L. CUI: 27448967 J29/1212/01.10.2012 RO27448967 Ploiesti Str Vasile Lupu nr.12 t/f:0244-546212 546252 fax 0244-546063 cod poștal			BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI	PROIECT NR. 05 / 2013

ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	SCARA: 1:2 000	TITLU PROIECT: MODIFICARE PUZ - MODIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITIA DE INTERES MUNICIPAL PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	FAZA: PUZ
SEF PROIECT	urb. Vladimir Cazan				
PROIECTAT	urb. Vladimir Cazan		DATA:	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA /	PLANSA NR.

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308511 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1125 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN-STRADA GAGENI NR. 98A, JUDETUL PRAHOVA, T 65, LOT 379

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308511 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T65 LOT 379 nr. cad. 132627,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. nr. 27 / 30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132627 (teren cu suprafata de 375 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114861 / 07.09.2022.
Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L..

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li;
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.
Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).
Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
  - In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
  - In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;
Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din

cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).
Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.
Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.
Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.
Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.
Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60 m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.
Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NUMARUL CADASTRAL 132627

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

MUNICIPIUL PLOIEȘTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT ȘEF,
VERONICA RĂDUNĂ
4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU
4.11.2022

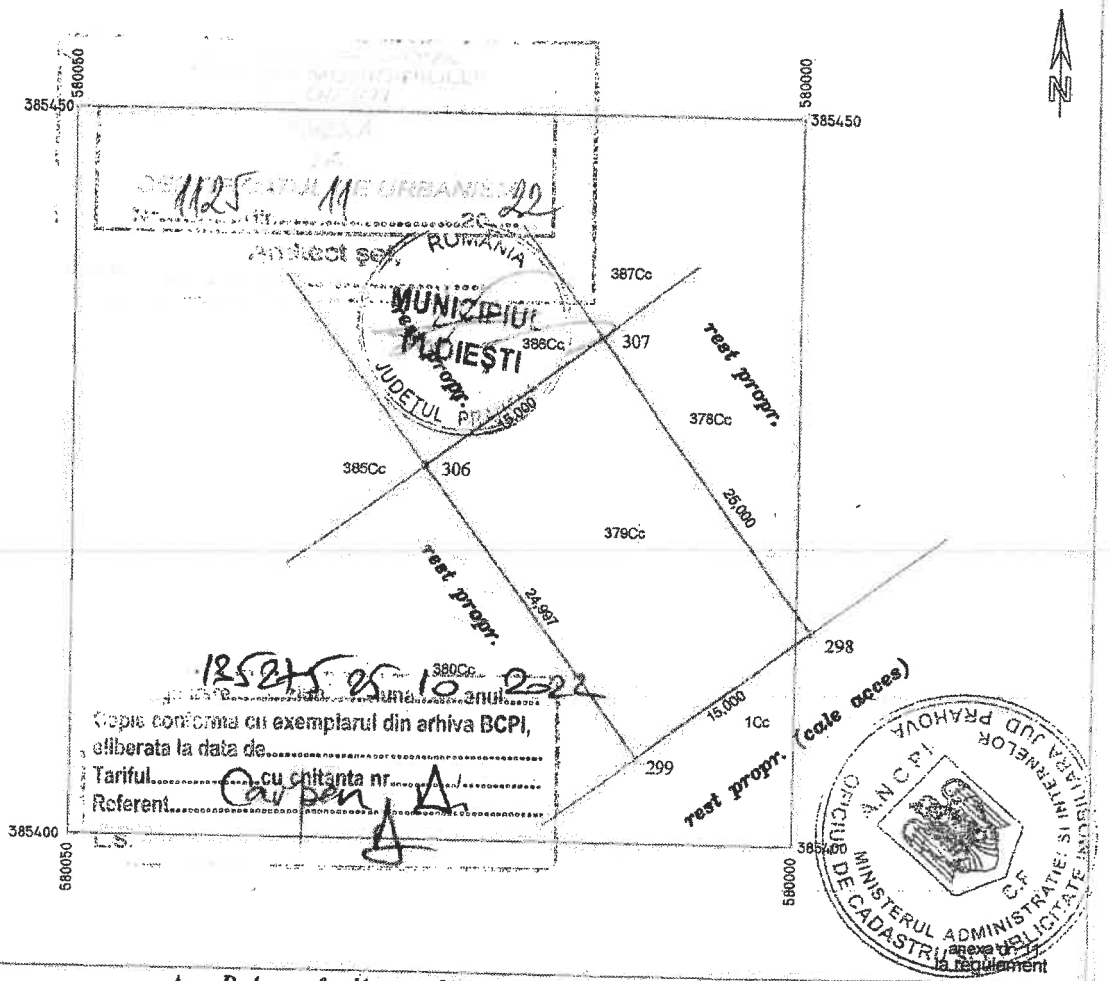
Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Scutire de taxe in conformitate cu Art. 476 din Codul Fiscal.

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

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 02-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132627	375	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
379	Cc	375		
	TOTAL	375		

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
298	579901,046	385414,863
299	579888,997	385405,927
306	579874,107	385426,006
307	579886,154	385434,[illegible]
298	579901,046	38[illegible]

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

Data : 12.2010

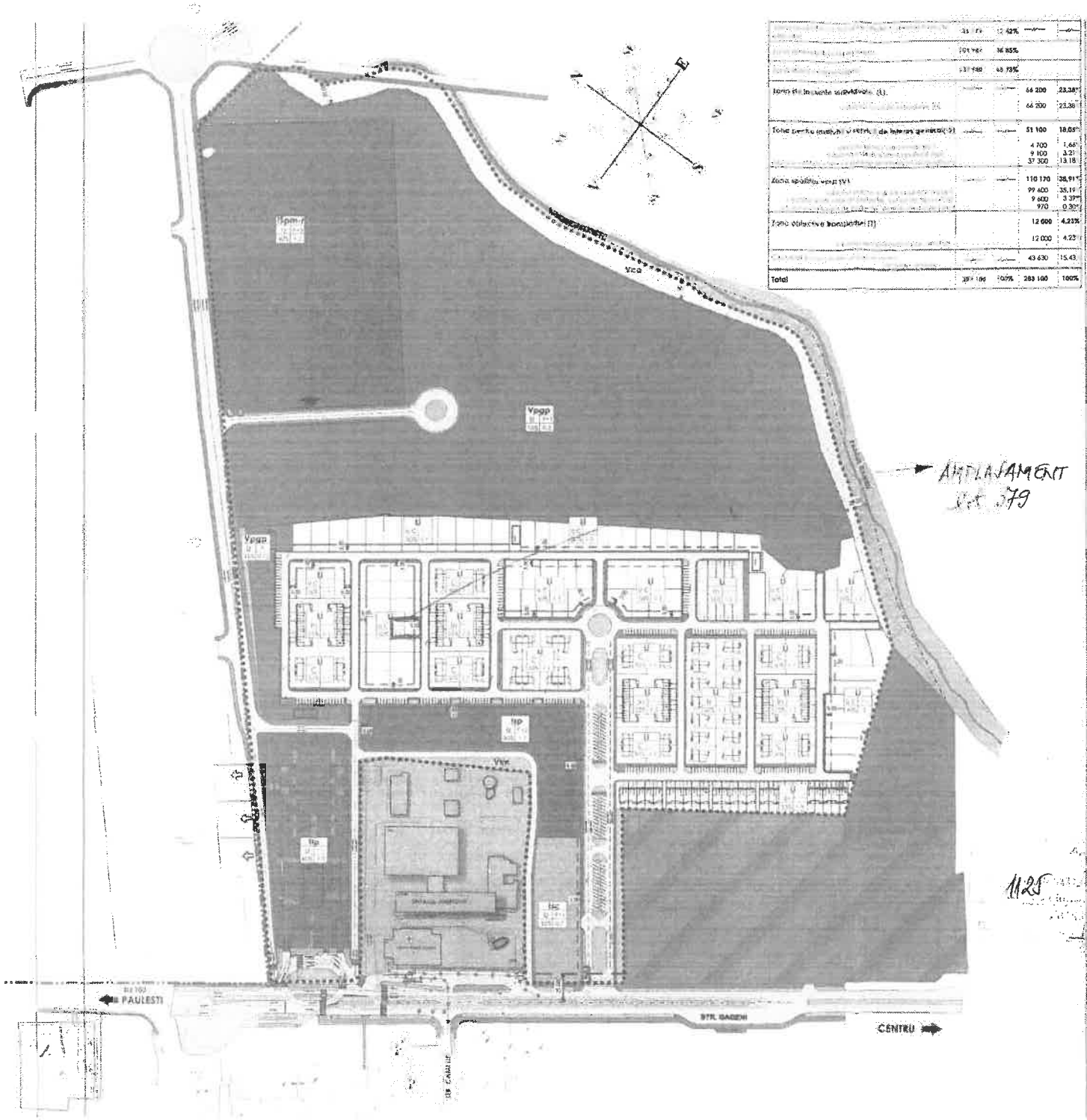
Se confirma suprafata din masuratori si reducerea imobilului in baza de date publicitate imobiliara Prahova

AMALIA CLAUDIA
INGINER GR III

Suprafata totala masurata = 375 mp

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-E-F Nr. 0095 Dumitru Lidia Mihaela CATEGORIA

23877 / 12 MAI 2011



AMPLASAMENT
Nr. 379

[illegible]	[illegible]	12,42%	—	—
[illegible]	[illegible]	36,85%		
[illegible]	[illegible]	65,73%		
Zona de locuinte [illegible] (L)	—	—	66 200	23,38%
[illegible]			66 200	23,38
Zone pentru institutii si servicii de interes general(Is)	—	—	51 100	18,05%
[illegible]			4 700 9 100 37 300	1,66 3,21 13,18
Zona spatiilor verzi (V)	—	—	110 170	38,91%
[illegible]			99 600 9 600 970	35,19 3,39% 0,30%
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4,23%
[illegible]			12 000	4,23
[illegible]	—	—	43 630	15,43
Total	[illegible]	100%	283 100	100%

PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

5

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

▬ ▪ ▪ ▬	Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
▭▭▭	Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

☐	Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

▨	Subzona servicii comerciale (Isc)
■	Subzona institutii si servicii publice (Isp)
▨	Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD

Zona spatiilor verzi (V)

■	Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)
▨	Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
☐	Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)/institutii medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

■	Subzona terminal auto si parcaje(Ttp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

☐	Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
■	Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

■	Zona obiective transporturi
■	Zona industrie nepoluanta
▨	Zona institutii medicale
▨	Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

▬ ▪	Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
— — —	Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
——	Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor. (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
☐	Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
⬚	Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
➜ ➜ ➜	Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Regim de constructie: Insiruit, Izolat, Cuplat.
POT

Li		
Iz.C	P+1+M	
50%	1,1	

- Zona/subzona functionala
- Regim maxim de inaltime
- CUT

1125

11 22

MUNICIPIUL PLOIESTI 2 JUDETUL PRAHOVA

INFORMATIILE CUPRINSE IN PREZENTA DOCUMENTATIE SUNT PROPRIETATE INTELECTUALA A S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA S.R.L. PLOIESTI SI POT FI UTILIZATE NUMAI IN SCOPUL PREVAZUT IN CONTRACT. DOCUMENTATIA NU POATE FI REPRODUSA INTEGRAL SAU PARTIAL FARA ACORDUL SCRIS AL S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA S.R.L.

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L. C.U.I. 27449967 J29/1212/01.10.2012 RO27449967 Ploiesti, Str. Vasile nr.32, tel 0244-544217, 525252, fax 0244-514783				BENEFICIAR : MUNICIPIUL PLOIESTI	PROIECT NR. 65/2013
ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	SCARA : 1:2 000	TITLU PROIECT : MODIFICARE PUZ - REGENERARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	FAZA : PUZ
SEF PROIECT	urb. Vladimir Cazan				
PROIECTAT	urb. Vladimir Cazan		DATA :	TITLU PLANSA : ZONIFICARE FUNCTIONALA /	PLANSA NR.

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308560 din 02-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1149 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN - STR.GAGENI NR.98A, JUD.PRAHOVA, T65, LOT 380

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308560 din 02-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T65, lot 380, nr.cad.132628;

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. NR. 27/30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul cu nr.cadastral 132628, in suprafata de 375 mp, se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti, conform Actului de dezmembrare nr.3134/26.11.2012 si Actului aditional nr.3159/28.11.2012 emise de NP Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat in baza cererii nr.114862/07.09.2022.
Conform Extras CF, se noteaza Contractul de Asociere nr.01112/23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC Triumf Construct SRL.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale:
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.

Intocmit: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; Iz,C; P+1+M (POT = 50%, CUT = 1,1);
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;

Aspectul exterior al cladirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;

- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60 m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:

Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus, se va realiza in conformitate cu prevederile Legii r.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.
Documentatia urbanistica PUZ si RLU aferent, este valabila pana la aprobarea documentatiei noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.27/30.01.2014.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA 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 CONSTRUCTII

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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 LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDEŢUL PRAHOVA

p. SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN
Director Executiv

ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ

8.11.2022

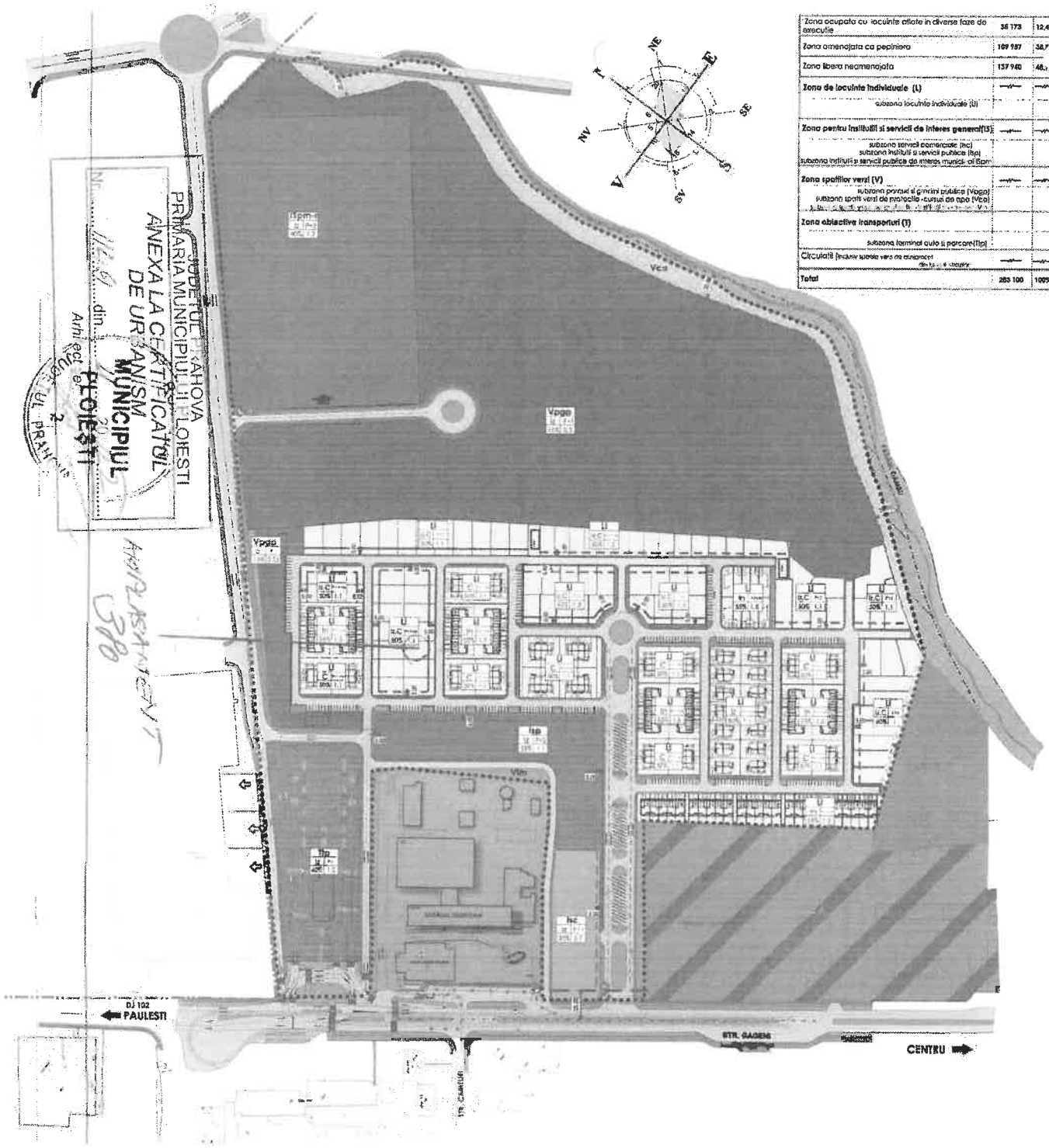
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

7.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
SCUTIT DE TAXA CONFORM ART.476 DIN CODUL FISCAL

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

Intocmit: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU



Zona ocupata cu locuinte aflate in diverse faze de executie	36 173	12,42%	—	—
Zona amenajata ca pepiniera	109 987	38,7		
Zona libera neamenajata	137 940	48,7		
Zona de locuinte individuale (L)	—	—	66 200	23,38%
subzona locuinte individuale (Li)			66 200	23,38%
Zona pentru institutii si servicii de interes general(IS)	—	—	51 100	18,05%
subzona servicii comerciale (Isc)			4 700	1,66%
subzona institutii si servicii publice (Isp)			9 100	3,21%
subzona institutii si servicii publice de interes municip. al (Ispm			37 300	13,18%
Zona spatiilor verzi (V)	—	—	110 170	38,91%
subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)			99 600	35,17%
subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vcs)			9 600	3,39%
			970	
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4,23%
subzona terminal auto si parcare(Ttp)			12 000	4,23%
Circulatii (inclusiv spatii verzi de amenajare)	—	—	43 630	15,41%
Total	283 100	100%	283 100	100%

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA CUPRINSA INTRE STRAZILE GAGENI, CAMILIAR, DAMBU, CU NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- Subzona servicii comerciale **(Isc)**
- Subzona institutii si servicii publice **(Isp)**
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal **(Ispm-r)**(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcuri si gradini publice **(Vpgp)**
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere **(Vr)**
- Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa **(Vcs)**/institutii medicale**(Vim)**

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal auto si parcaje**(Ttp)**

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- Zona industrie depozitare
- Zona Institutii medicale
- Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Regim de construire: Insinsirul, Iz=Izolat, Cuplat

	Li		Zona/subzona functionala
Iz,C	P+1+M		Regim maxim de inaltime
POT	50%	1,1	CUT

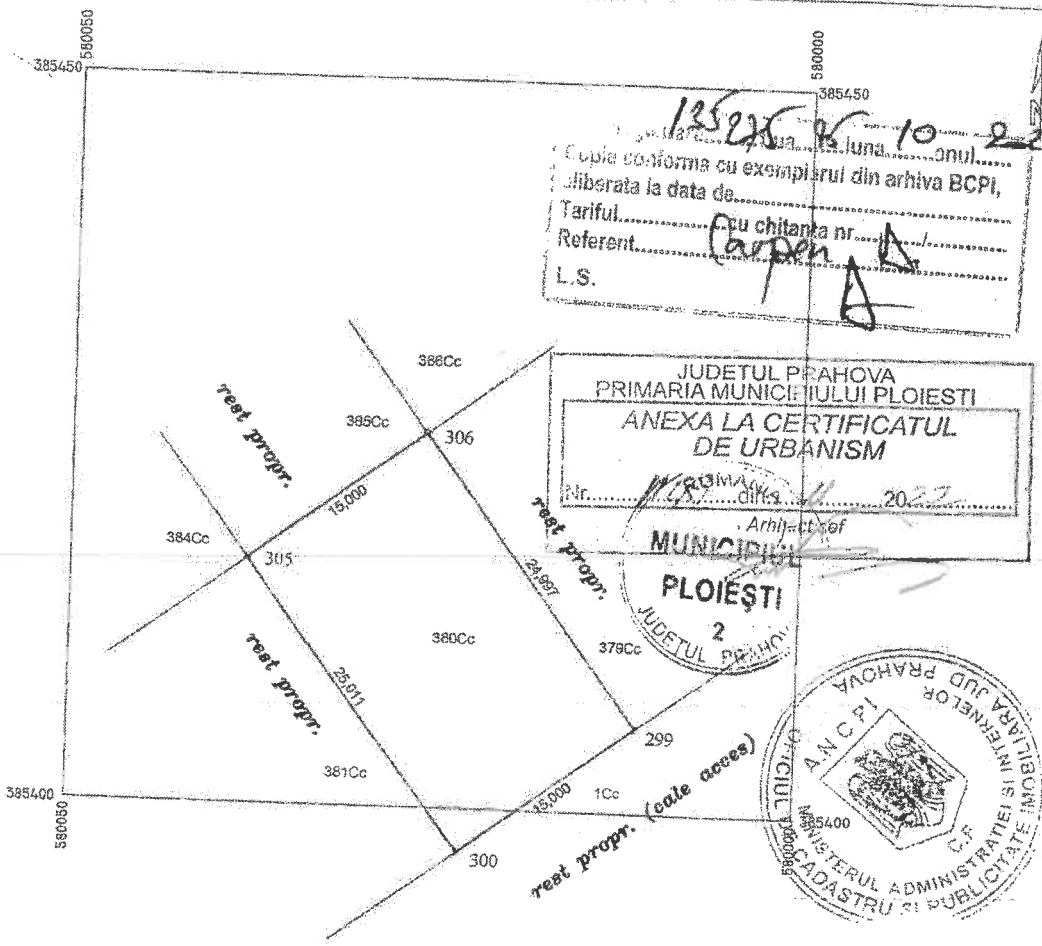
DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	CERERTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L. C.U.I. 27443967 J29/1212/01.10.2012 RO27443967 Ploiesti Str. Vasile Lupescu nr. 1 Tel 0244-546212, 522152, fax 0244-546063 cod postal [redacted]			BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI	PROIECT NR. 86 / 2013
ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	SCARA: 1:2 000	TITLU PROIECT: MODIFICARE PUZ - REGLEMENTARE URBANISTICE FUNCTIONALA PENTRU INSINSIRI DE SOCIETATI COMERCIALE - PLOIESTI, STR. GAGENI NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL
SEF PROIECT	arh. Vladimir Cazan			FAZA: PUZ
PROIECTAT	arh. Vladimir Cazan		DATA: 11-2013	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE
DESENAT	arh. Vladimir Cazan			PLANSA NR. 3

135/136

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132628	375	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



135 / 27.05.2010 luna luna anul
Copia conforma cu exemplarul din arhiva BCPI,
Eliberata la data de
Tariful cu chitanta nr
Referent
L.S.

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1 din 2022
Arhitect-sef
MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA JUD PRAHOVA
A.N.C.P.I.
MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR
C.F.

anexa nr. 11
la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
380	Cc	375		
TOTAL		375		

23877 / 17 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
299	579888,997	385405,927
300	579876,960	385396,977
305	579862,062	385417,066
306	579874,107	385426,016
299	579888,997	

Suprafata totala masurata = 375 mp

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

Persoanele fizice autorizate de A.N.C.P.I. pot executa lucrari de cadastru numai pe baza certificatului de autorizare
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-F Nr. 0665
Dumitru Lidia Mihaela
CATEGORIAD

Data : 12.2010

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
TUDOR AMALIA CLAUDIA
SUBINGINER GR. III

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 308559 din 02-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1148 **Din:** 10 -11- 2022

In scopul:
SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN - STR.GAGENI NR.98A, JUD.PRAHOVA, T65, LOT 381

Ca urmare cererii adresate de MUNICIPIUL PLOIESTI
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308559 din 02-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T65, lot 381, nr.cad.132629;
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. NR. 27/30.01.2014,
in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul cu nr.cadastral 132629, in suprafata de 375 mp, se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti, conform Actului de dezmembrare nr.3134/26.11.2012 si Actului aditional nr.3159/28.11.2012 emise de NP Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat in baza cererii nr.114863/07.09.2022.
Conform Extras CF, se noteaza Contractul de Asociere nr.01112/23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC Triumf Construct SRL.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.

Intocmit: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; Iz,C; P+1+M (POT = 50%, CUT = 1,1);
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;

Aspectul exterior al cladirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;

- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60 m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:

Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus, se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.
Documentatia urbanistica PUZ si RLU aferent, este valabila pana la aprobarea documentatiei noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.27/30.01.2014.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA 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 CONSTRUCTII

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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 LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMANIA MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDEŢUL PRAHOVA

p. SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN
Director Executiv

ARHITECT ŞEF,
VERONICA RĂDUNĂ

8.11.2022

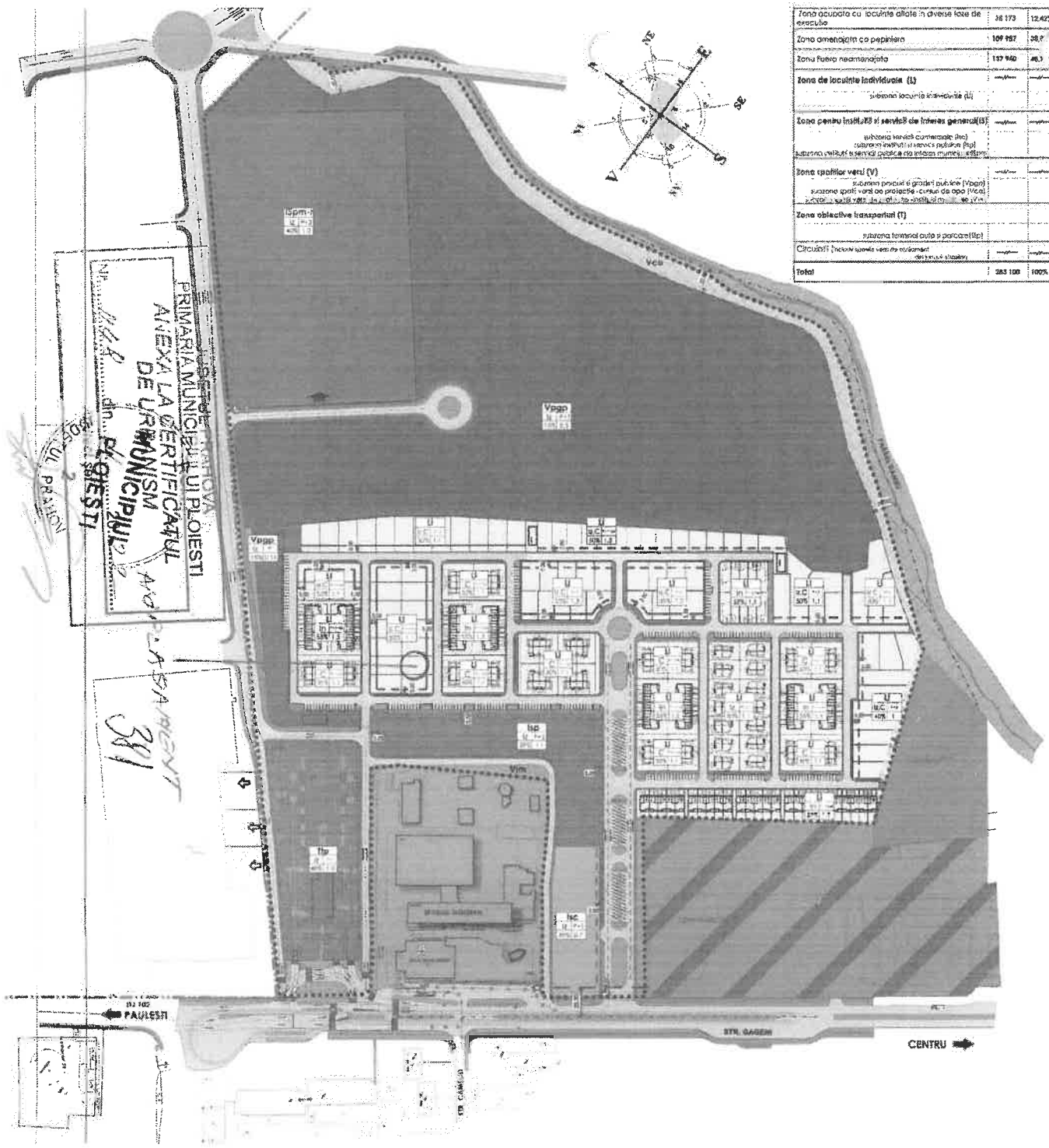
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

7.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
SCUTIT DE TAXA CONFORM ART.476 DIN CODUL FISCAL

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

Intocmit: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU



JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1148 din 2022

AMPLASAMENT
381

Zona ocupata cu locuinte aflate in diverse faze de executie	35 173	12,42%	—	—
Zona amenajata ca pepiniera	109 987	38,8		
Zona libera neamenajata	137 940	48,7		
Zona de locuinte individuale (L)	—	—	66 200	23,38%
subzona locuinte individuale (Li)			66 200	23,38%
Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)	—	—	51 130	18,06%
subzona servicii comerciale (Isc) subzona institutii si servicii publice (Isp) subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm)			4 730 9 100 37 300	1,66% 3,21% 13,16%
Zona spatiilor verzi (V)	—	—	110 170	38,91%
subzona parcuri si gradini publice (Vpgp) subzona spatii verzi de protectie - cursuri de apa (Vca) subzona spatii verzi de protectie institutii medicale (Vim)			99 600 9 600 970	35,19% 3,39% 0,34%
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4,23%
subzona terminal auto si parcare(Tlp)			12 000	4,23%
Circulatii (inclusiv spatii verzi de aliniament si circulatii pietonale)	—	—	43 630	15,43%
Total	283 100	100%	283 100	100%

NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- ☐ Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- ▨ Subzona servicii comerciale (Isc)
- ■ Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- ■ Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

- ■ Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)
- ■ Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
- ☐ Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)/institutii medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

- ■ Subzona terminal auto si parcaje(Tlp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- ☐ Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- ■ Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- ■ Zona obiective transporturi
- ▨ Zona industrie nepoluanta
- ▨ Zona institutii medicale
- ▨ Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Regim de construcție: In=insiruit, Iz=izolat, C=cuplat

Li		Zona/subzona functionala
Iz.C	P+1+M	Regim maxim de inaltime
50%	1,1	CUT

POT

SOLUTIILE TEHNICE SI ECONOMICE CUPRINSE IN PREZENTA DOCUMENTATIE SUNT PROPRIETATE INTELECTUALA A S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA S.R.L. PLOIESTI SI POT FI UTILIZATE NUMAI IN SCOPUL PREVAZUT IN CONTRACT. DOCUMENTATIA NU POATE FI REPRODUSA INTEGRAL SAU PARTIAL FARA ACORDUL SCRIS AL S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA S.R.L.

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT				
VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

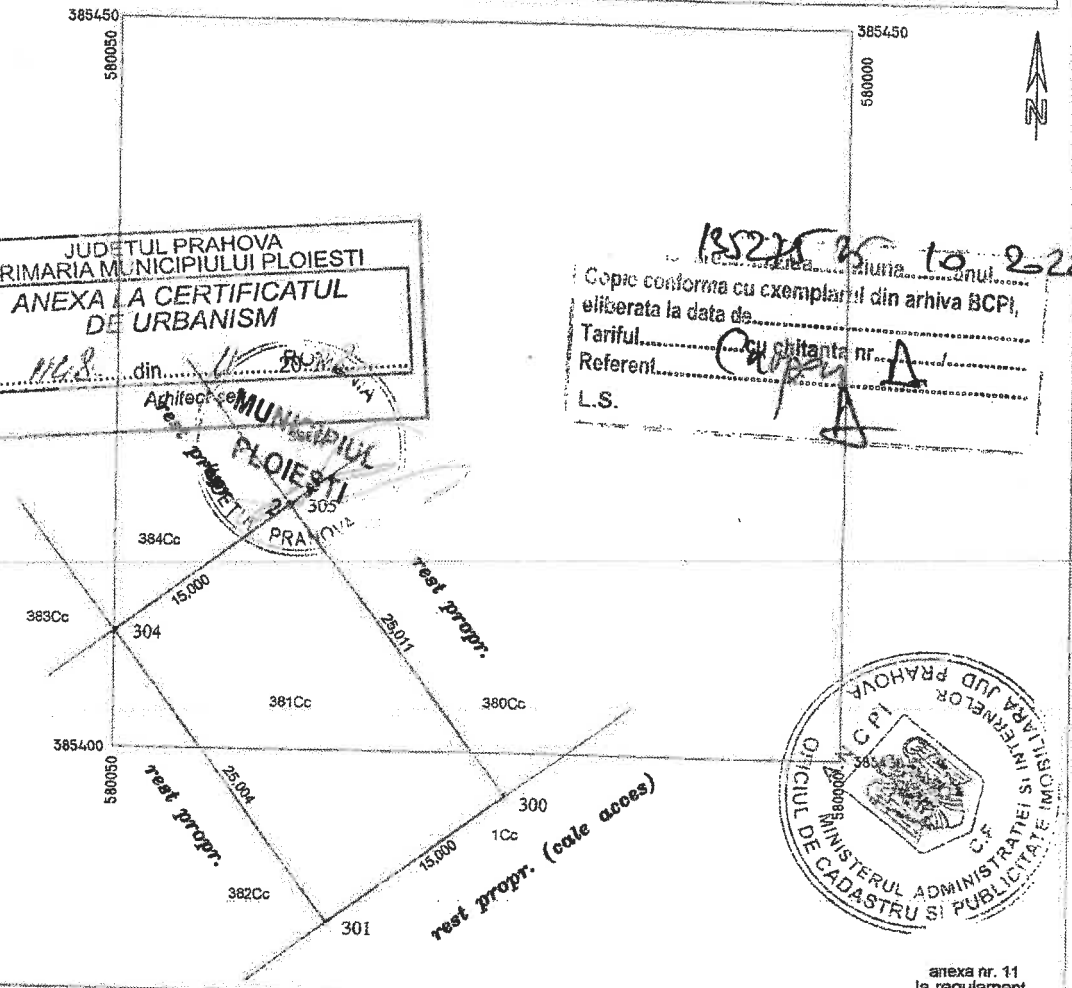
S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L.
C.U.I. 27449967 J29/1212/01.10.2012 RO27449967
Ploiesti, Str. Valeni nr.22, tel 0244-544212, 525252, fax 0244-510553 cod postal [redacted]

BENEFICIAR:	MUNICIPIUL PLOIESTI	PROIECT NR. 88 / 2013			
ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	SCARA: 1:2 000	TITLU PROIECT: MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	FAZA: PUZ
SEF PROIECT	arh. Vladimir Cazan				
PROIECTAT	arh. Vladimir Cazan		DATA: 11-2013	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR. 3
DESENAT	arh. Vladimir Cazan				

135 137

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132629	375	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1148 din 17.06.2010
Arhitect-se

MUNICIPIUL PLOIESTI 27 PRAHOVA

Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI, eliberata la data de 13 luna 05 anul 2022
Tariful ..... cu chitanta nr. ..... /.....
Referent .....
L.S.

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA JUD PRAHOVA
MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR
O.C.P.I.

anexa nr. 11
la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
381	Cc	375		
	TOTAL	375		

23877 / 17 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
300	579876,960	385396,977
301	579854,311	385388,043
304	[illegible]	385408,127
305	[illegible]	385417,066
300	[illegible]	385396,977

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

Data : 12.2010

Se confirm[illegible] executori si introducer[illegible] date

Oficiul de Cadastru si P[illegible]
TUDOR AMA[illegible]
SUBINGINER[illegible]

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-F nr. 0035
Dumitru Lidia Mihaela
CATEGORIA

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 308558 din 02-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1147 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN - STR.GAGENI NR.98A, JUD.PRAHOVA, T65, LOT 382

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308558 din 02-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T65, lot 382, nr.cad.132630;

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. NR. 27/30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul cu nr.cadastral 132630, in suprafata de 375 mp, se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti, conform Actului de dezmembrare nr.3134/26.11.2012 si Actului aditional nr.3159/28.11.2012 emise de NP Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat in baza cererii nr.114864/07.09.2022.
Conform Extras CF, se noteaza Contractul de Asociere nr.01112/23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si SC Triumf Construct SRL.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale:
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.

Intocmit: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; Iz,C; P+1+M (POT = 50%, CUT = 1,1);
- suprafata teren 375 mp, parcela construbila;

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;

Aspectul exterior al cladirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;

- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60 m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:

Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus, se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.
Documentatia urbanistica PUZ si RLU aferent, este valabila pana la aprobarea documentatiei noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.27/30.01.2014.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA 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 CONSTRUCTII

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

Intocmit: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

MUNICIPIUL PLOIEȘTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA

p. SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN
Director Executiv

ARHITECT ŞEF,
VERONICA RĂDUNĂ

8.11.2022

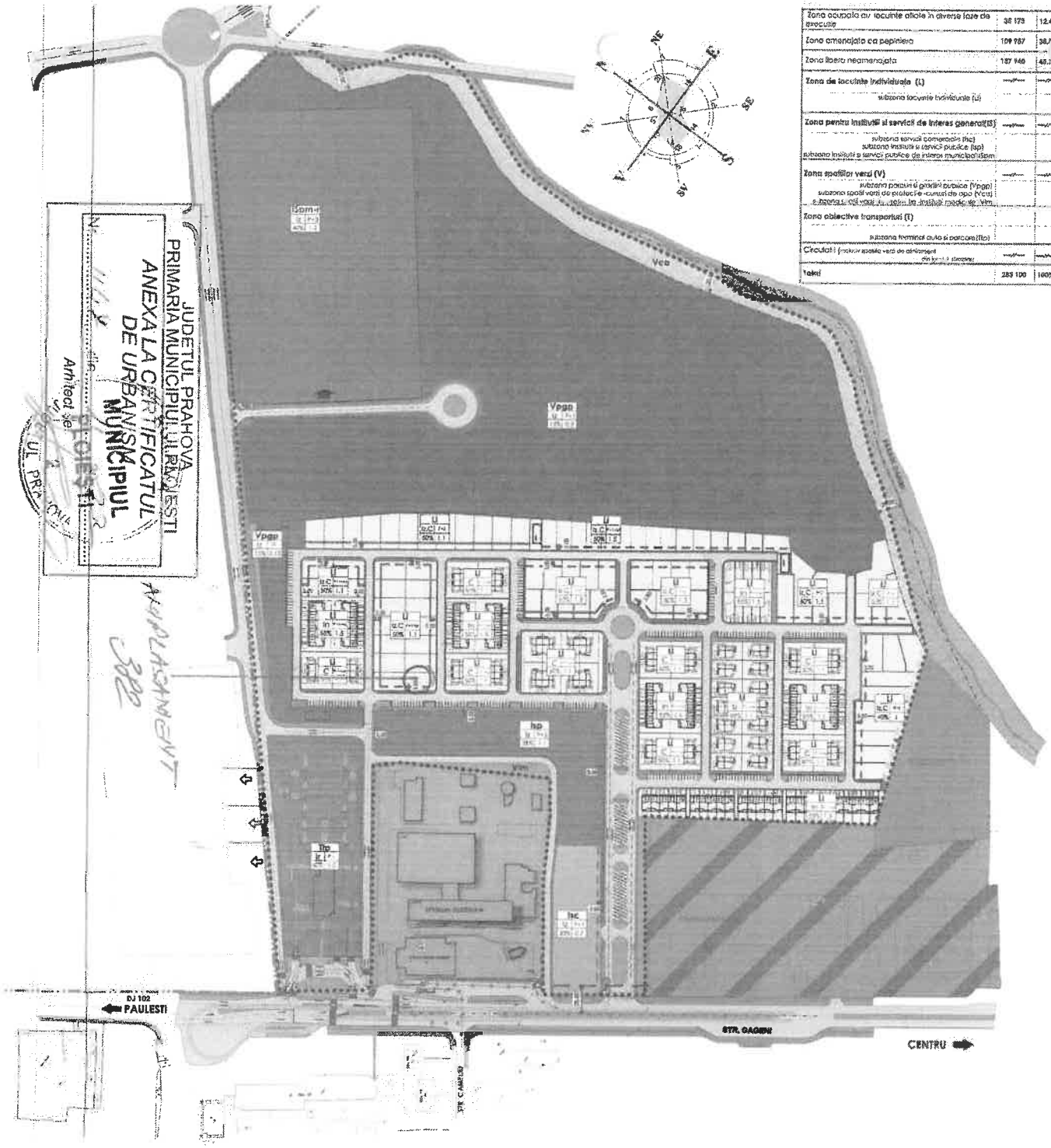
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

7.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
SCUTIT DE TAXA CONFORM ART.476 DIN CODUL FISCAL

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

Intocmit: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER., 07-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU



Zona ocupata cu locuinte aflate in diverse faze de executie	38 173	12,42%	—	—
Zona amenajata ca pepiniera	109 987	38,[illegible]		
Zona libera neamenajata	137 940	48,[illegible]		
Zona de locuinte individuale (L)	—	—	66 200	23,38%
subzona locuinte individuale (Li)			66 200	23,38%
Zona pentru institutii si servicii de interes general(IS)	—	—	51 100	18,[illegible]
subzona servicii comerciale (Isc) subzona institutii si servicii publice (Isp) subzona institutii si servicii publice de interes municipal(Ispm			4 700 9 100 37 300	1,66% 3,21% 13,1[illegible]
Zona spatiilor verzi (V)	—	—	110 170	38,91%
subzona parcuri si gradini publice (Vpgp) subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca) subzona spatii verzi de protectie la institutii medicale (Vim)			99 600 9 600 970	35,19 3,3[illegible] 0,[illegible]
Zona obiective transportul (T)			12 000	4,23%
subzona terminal auto si parcare(Tlp)			12 000	4,23%
Circulatii (inclusiv spatiile verzi de aliniament din lungul strazilor)	—	—	43 630	15,43%
Total	283 100	100%	283 100	100%

NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- ☐ Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- ▨ Subzona servicii comerciale (Isc)
- ■ Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- ■ Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

- ■ Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)
- ■ Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
- ☐ Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)/institutii medicale(Vim)

Zona obiective transportuni (T)

- ■ Subzona terminal auto si parcaje(Tlp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- ☐ Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- ■ Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- ■ Zona obiective transporturi
- ▨ Zona industrie nepoluanta
- ▨ Zona institutii medicale
- ▨ Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- ➜ ➜ ➜ Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

	LI	Zona/subzona functionala
Regim de constructie: Ir-insirult, I-izolat, C-cuplat	Iz,C | P+1+M	Regim maxim de inaltime
POT	50% | 1,1	CUT

SOLUTIILE TEHNICE SI ECONOMICE CUPRINSE IN PREZENTA DOCUMENTATIE SUNT PROPRIETATE INTELECTUALA A S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA S.R.L. PLOIESTI SI POT FI UTILIZATE NUMAI IN SCOPUL PREVAZUT IN CONTRACT. DOCUMENTATIA NU POATE FI REPRODUSA INTEGRAL SAU PARTIAL FARA ACORDUL SCRIS AL S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA S.R.L.

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L. C.U.I. 27449967 J29/1212/31.10.2012 RO27449967				BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI	PROIECT NR. 66 / 2013
ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	SCARA: 1:2 000	TITLU PROIECT: MODIFICARE PUZ - [illegible] PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	FAZA: PUZ
SEF PROIECT	urb. Vladimir Cazan				
PROIECTAT	urb. Vladimir Cazan		DATA: 11-2013	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGELEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR. 3
DESENAT	urb. Vladimir Cazan				

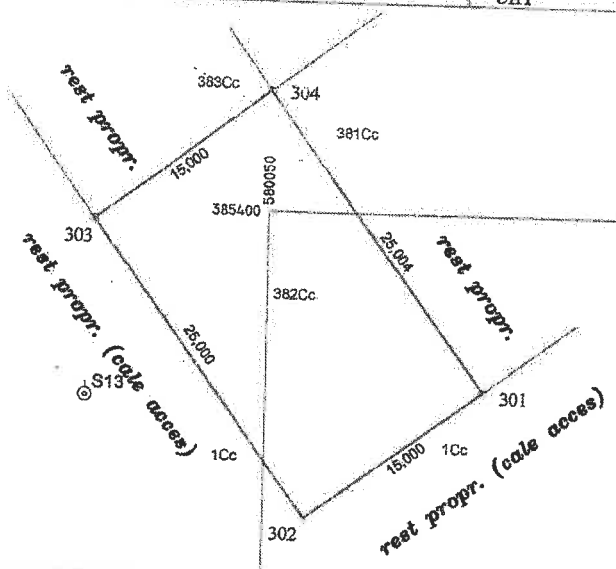
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL
DE URBANISM
Nr. [illegible] din [illegible]
Arhitect sef

MUNICIPIUL PLOIESTI

AMPLASAMENT 382

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132 630	375	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



anexa nr. 11
la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
382	Cc	375		
	TOTAL	375		

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
301	579864,911	385388,043
302	579862,863	385379,108
303	[illegible],971	385399,189
304	[illegible]	385408,127
301	[illegible]	385388,043

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

Data : 12.2010

Se con[illegible] proprietari si [illegible] date

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308488 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1115 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN - STRADA GAGENI NR. 98A, JUDETUL PRAHOVA, T 65, LOT 383

Ca urmare cererii adresate de MUNICIPIUL PLOIESTI,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308488 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65, LOT 383, nr. cad. 132631;

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. nr. 27 / 30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132631 (teren cu suprafata de 375 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform HCL NR. 255/01.10.2003, Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114865 / 07.09.2022.
Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L..

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz=izolat, C=cuplat; P+1+M; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.
Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).
Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;
Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;

- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).
Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.
Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.
Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.
Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.
Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.
Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NUMARUL CADASTRAL 132631

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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 LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMÂNIA MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDEŢUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT ŞEF,
VERONICA RĂDUNĂ

4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

4.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Scutire de taxe in conformitate cu Art. 476 din Codul Fiscal.

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

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SCV/2000

LEGENDA

LIMITE

Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti

Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

Subzona locuintelor individuale cu functiuni complementare pe baza unei parcelari (P+1,+M, P+2)(Lu)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

Subzona servicii comerciale (Isc)

Subzona institutii si servicii publice (Isp)

Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictii de constructie pana la informarea de PUZ)

Zona spatiilor verzi (V)

Subzona parcurilor si grădinilor publice (Vpgu)

Subzona spatiilor verzi aferente infrastructurii rutiere (Vir)

Subzona spatiilor verzi de protectie a apei (Vca)(cu restrictii pana la informarea de PUZ)(Vip)

Zona obiective transporturi (T)

Subzona terenurilor aferente căilor ferate (Tfe)

Zona pentru căi de comunicatii si constructii aferente (CC)

Subzona căi de comunicatii rutiere si pietonale

Subzona căilor ferate

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PUZ CE FI STUDIATE

Zona obiective transporturi

Zona locuintelor nepoluante

Zona institutii medicale

Zona terenuri afectate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

Retragerea minima obligatorie a cladirilor fata de axul strazii Gageni-Nord (pentru a putea pune la dispozitie axul Gageni-Sud pentru noua strada de circulatie carosabila)

Retragerea minima obligatorie a cladirilor fata de aliniament
(Pana la data la care se va elabora PUZ care va stabili retragerea aliniamentului, pentru zonele din aliniament se vor aplica regulile de mai jos)

Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor
(o fasie dintre alinierea pe aliniament a unor cladiri existente, pe care se va realizare o nouă cladire, pentru zonele din aliniament se vor aplica regulile de mai jos)

Zona cu restrictii de constructie (pentru care pana la informarea de PUZ de Ploiesti se va interzice orice constructie)

Zona din centrul istoric destinata locuirii, pentru care se recomanda diversificarea cu spatii verzi de protectie

Directia de acces ale ambulantelor la Spitalul de Urgente (SMU)

Raport cu noua dezvoltare aferenta - se va realiza ulterior cu ocazia elaborarii PUZ care va studiaza integrarea urbanistica a subzonei functionale, a valorilor arhitecturale si de peisaj, a de Arhitectura Aeronautica Romana (se va stabili - cu ocazia elaborarii ulterioare a PUZ, de legislatia specifica in vigoare)

U ..... zona locuinte individuale

U.C1 ..... zona servicii de interes municipal

U.C1 ..... CLT

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD MOGLAE

MUNICIPIUL PLOIESTI

ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE

S

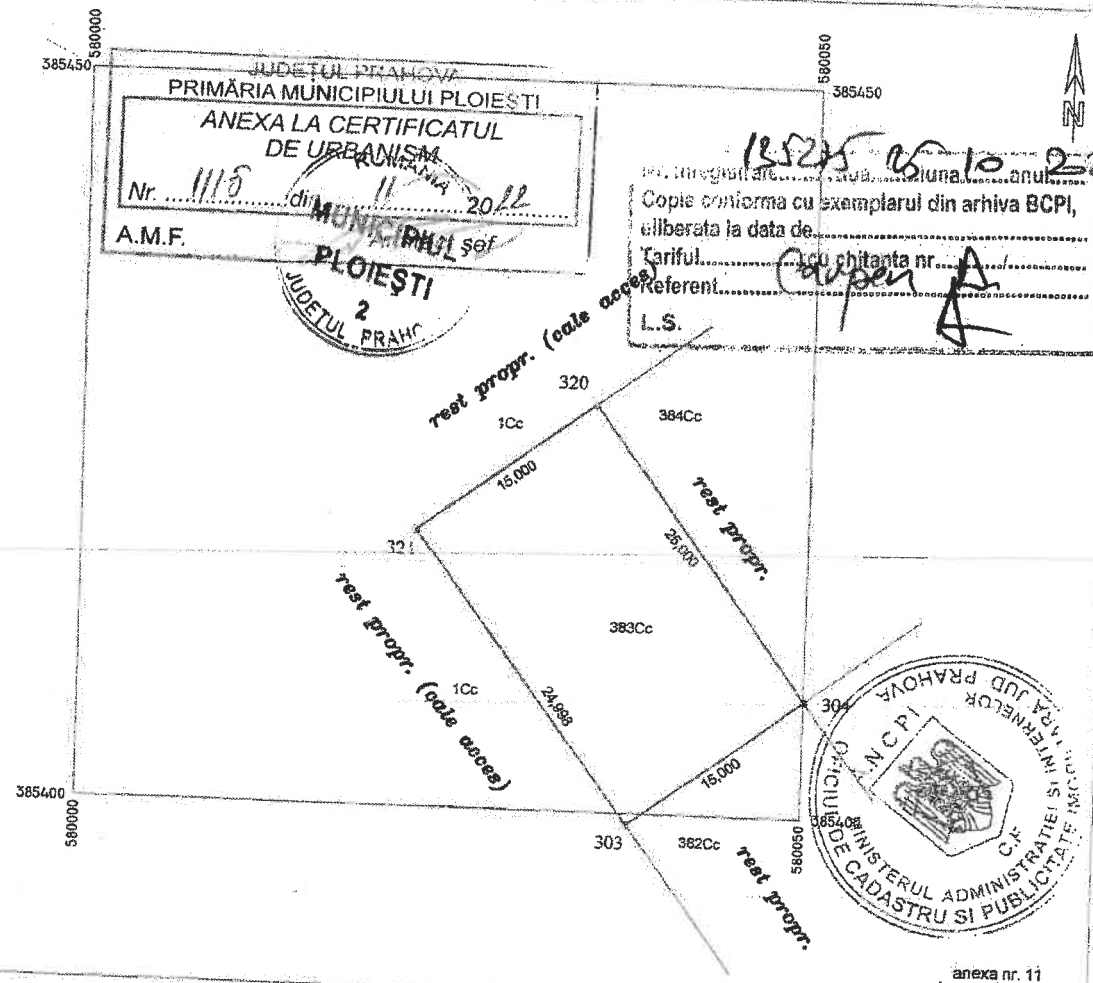
BILANT TERITORIAL				
Zona de locuinte individuale (L)				
Zona pentru institutii si servicii de interes general(IS)				
Zona spatiilor verzi (V)				
Zona obiective transporturi (T)				
Total				

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1115 din 20.12
MUNICIPIUL PLOIESTI

Amplasament 383

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132631	375	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1116 din 11 2022
A.M.F.
Arhitect șef
MUNICIPIUL PLOIEȘTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA

135275 05.10.2022
Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI, eliberata la data de.....
Tariful..... cu chitanta nr.....
Referent.....
L.S.

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA JUD PRAHOVA
MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR
O.C.P.I.
C.F.

anexa nr. 11
la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
383	Cc	375		
	TOTAL	375		

23877 17 MAI 2018

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
321	579823,072	385419,262
320	579835,117	385428,202
304	[illegible]	385408,127
303	[illegible]	385399,189
321	[illegible]	385419,262

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

Autorizata ANCPI de executie lucrari de cadastru si organizare si amenajare teritoriala
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RC-B-F Nr. 0035
Dumitru Lidia Mihaela
PERSOANA FIZICA CATEGORIA D

Data : 12.2[illegible]

Se [illegible] masuratori si [illegible] baza de date

Oficiul de Cadastru si P[illegible]
TUDOR AMA[illegible]
12 MAI 2018

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 308491 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1114 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN-STRADA GAGENI NR. 98A, JUDETUL PRAHOVA, T 65, LOT 384

Ca urmare cererii adresate de MUNICIPIUL PLOIESTI
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail PLOIESTI.RO,
inregistrata la nr. 308491 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65, LOT 384, nr. cad. 132632;
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132632 (teren cu suprafata de 375 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform HCL nr. 255/01.10.2003, Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114867 / 07.09.2022.

Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L..

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare,

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz=izolat, C=cuplat; P+1+M; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;

Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din

cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NUMARUL CADASTRAL 132632

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMANIA MUNICIPIUL PLOIEȘTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RADUNĂ

4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Scutire de taxe in conformitate cu Art. 476 din Codul Fiscal.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de 4.11.2022

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

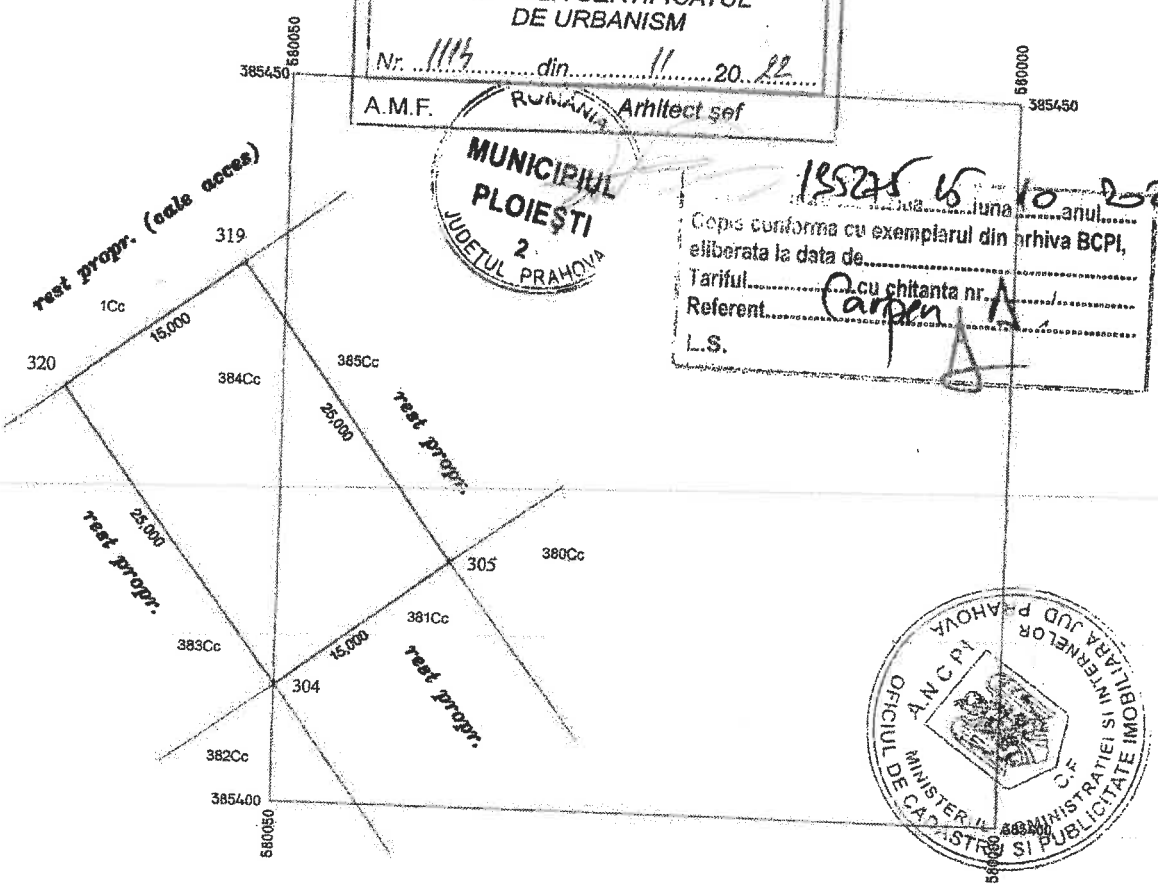
Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132632	375	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti

JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1114 din 11 20 22
A.M.F. Arhitect sef

MUNICIPIUL PLOIEȘTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA

Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI, eliberata la data de 15275 15 10 2022
Tariful ..... cu chitanta nr. ..... / .....
Referent Carpen
L.S.



anexa nr. 11
la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
384	Cc	375		
	TOTAL	375		

23877 17 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
320	579835,117	385428,202
319	579847,163	385437,141
305	579[illegible]2,062	385417,066
[illegible]	[illegible]017	385408,127
[illegible]	[illegible]	385428,202

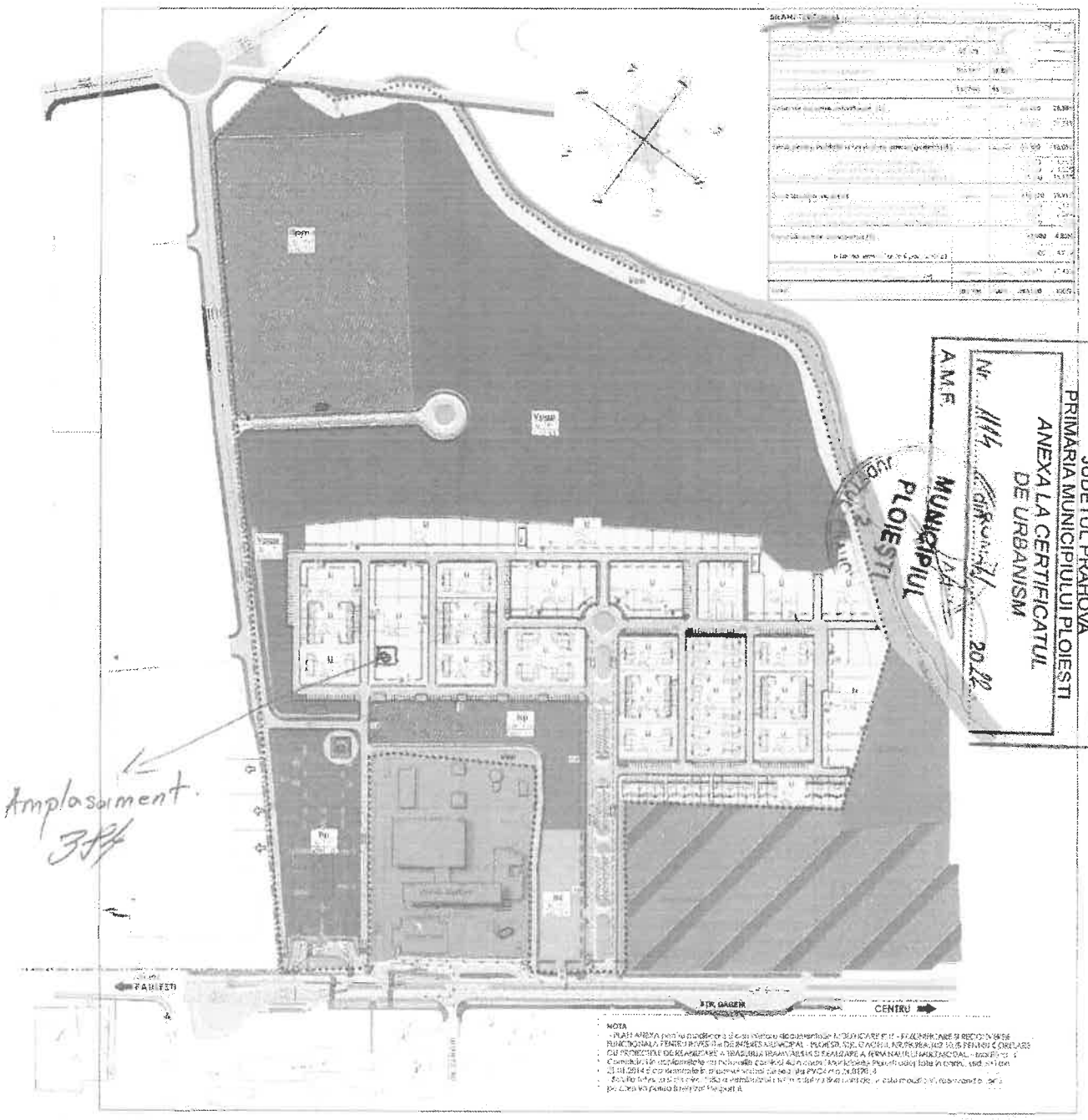
Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 9005 Dumitru Lidia Mihaela CATEGORIA D

Data [illegible]12

[illegible] din masuratori si [illegible] in baza de date

Oficiul de [illegible] Prahova
T[illegible]
[illegible]AUDIA
S[illegible]



MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGEIN, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3
PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SCI/2000

LEGENDA

LIMITE

Limita teritoriului Municipiului Ploiesti

Limita parcelei noua a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

Subzona locuintelor individuale construite pe baza unui proiect (P+1+M - P+2)(Lp)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

Subzona servicii comerciale (Isc)

Subzona institutii si servicii publice (Isp)

Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu rezerva de construire pana la intocuirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)

Subzona spatii verzi aferente infiintarilor publice (Vr)

Subzona spatii verzi de protectie a raurilor de apa (Vca)(inclusiv in aliniat)(Vie)

Zona obiective transporturi (T)

Subzona transporturi auto si parcaje(Ttp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje

Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

Zona obiective transporturi

Zona industrie nepoluanta

Zona institutii medicale

Zona terenuri afectate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

Retragere minima obligatorie a constructiei la fata de axul strazii Gagein 25m (pentru latimea de 50m strazii Gagein, axul strazii se va calcula simetric)

Retragere minima obligatorie a constructiei la fata de drumuri (o indicatie pe planul PUZ doar pentru zona propusa spre reglementare, pentru zonele deja construite, se va mentine retragerea existenta)

Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (o indicatie pe planul PUZ doar pentru zona propusa spre reglementare, pentru zonele deja construite se va mentine aliniat la cladirile existente)

Zona cu rezerva de construire (rezervat pentru investitii de interes municipal)

Zona din cadrul parcelei destinate spatiilor pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie

Directiile de acces de imbulanterie in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Heliport cu zona de siguranta aferenta - un viitor heliport cu conditia integrarii si avizarii unui PUD care sa stabileasca intregul spatiu cuprins, subzona functionala si vecinatatile ale fiecarei solutii de tip aviatie si de Autoritatea Aeronautica Romana (se va stabili un culoar de zbor care sa respecte legislatia specifica in vigoare)

U — Zona functionala urbana

H.C — Regim de inaltime maxim

POT — CUT

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

SC CONCEPT PROJECT SRL PLOIESTI	MUNICIPIUL PLOIESTI		
ELABORATOR:	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT:	SEMNATURA:
SEF PROIECT:	arh. Vladimir Cazan	1:2.000	
PROIECTAT:	arh. Vladimir Cazan	DATA: 1-2014	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE
DESENAT:	arh. Vladimir Cazan		PLANSA NR. 3

NOTA

- PLAN ANEXA pentru modificare si completare documentatie MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGEIN, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL - [illegible]
- Conform Certificatului de Urbanism [illegible] din 20.12.2014 [illegible]

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 308492 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1107 **Din:** 10-11-2022

In scopul:
SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN - STRADA GAGENI NR. 98A, T 65, LOT 385

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308492 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65, LOT 385, NR. CADASTRAL 132633,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. nr. 27 / 30.01.2014,
in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132633 (teren cu suprafata de 375 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform HCL nr. 255/01.10.2003, Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114846 / 07.09.2022.

Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L..

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.

Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.

Intocmit: CIRMACIU MARIANA NICOLETA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz=izolat, C=cuplat; P+1+M; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa –

ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;

Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general

acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.
Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NUMARUL CADASTRAL 132633

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

Intocmit: CIRMACIU MARIANA NICOLETA - CONSILIER, 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: CIRMACIU MARIANA NICOLETA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMÂNIA MUNICIPIUL PLOIEȘTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ
4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU
4.11.2022

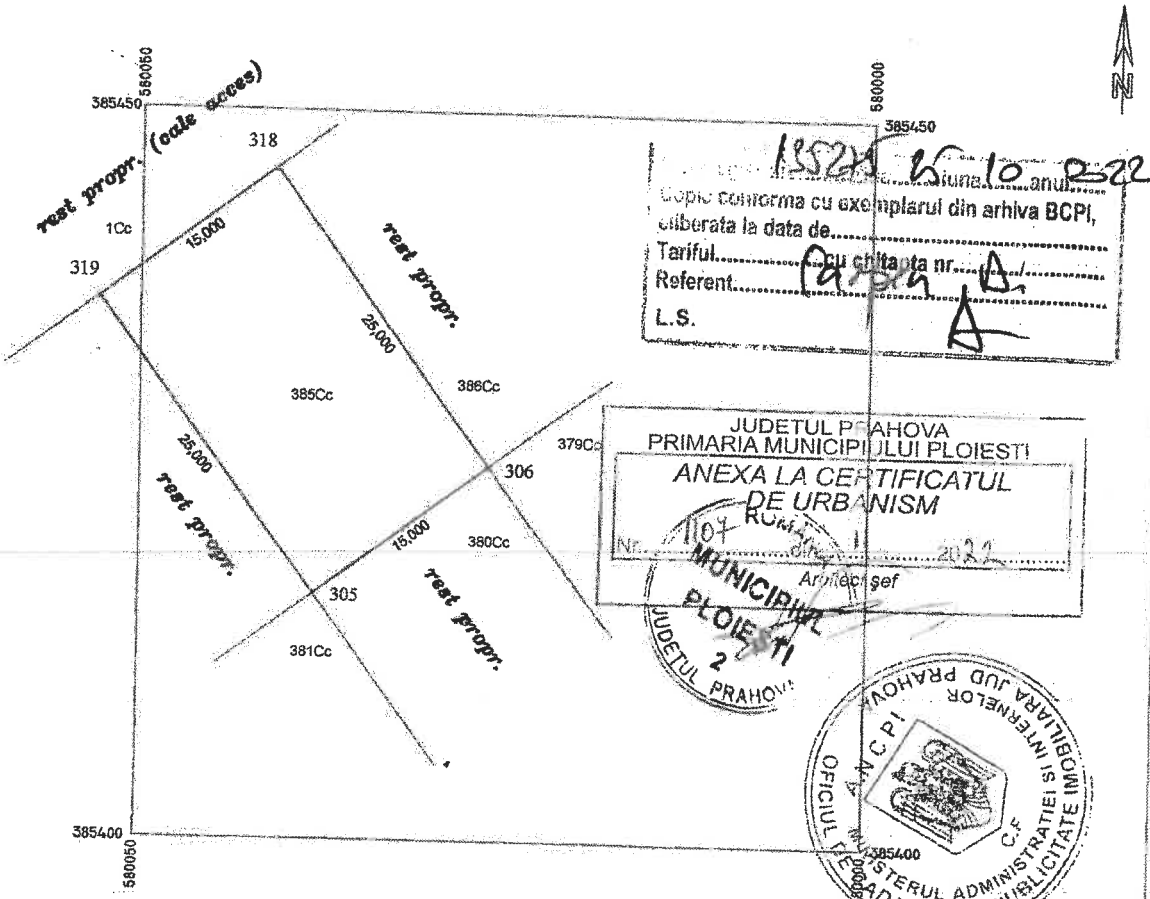
Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Art. 476 din Codul Fiscal

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

Intocmit: CIRMACIU MARIANA NICOLETA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132633	375	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI, eliberata la data de 13 luna 10 anul 2022
Tariful ..... cu chitanta nr. .....
Referent .....
L.S.

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1107 din 1 2022
Arhitect şef

MUNICIPIUL PLOIESTI 2 JUDETUL PRAHOVA

A.N.C.P.I. OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA JUD PRAHOVA MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR C.F.

anexa nr. 11
la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
385	Cc	375		
	TOTAL	375		

23877 17 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
319	579847,163	385437,141
318	579859,208	385446,081
[illegible]	579874,107	385426,006
[illegible]	579862,062	385417,066
[illegible]	579847,163	385437,141

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

CERTIFICAT DE AUTORIZARE seria RO-B-F Nr 0095
Dumitru Lidia Mihaela
CATEGORIA D

Data. [illegible] 2010

[illegible] confirma suprafata din masuratori si [illegible] imobilului in baza de date

Oficiul [illegible] imobiliara Prahova
[illegible] CLAUDIA

Suprafata totala masurata = 375 mp

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti

Limita perceelui care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

Subzona servicii comerciale (Isc)

Subzona institutii si servicii publice (Isp)

Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)

Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)

Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vce)/institutii medicale(Vim)

Zona obiective transportul (T)

Subzona terminal auto si parcaje(Tta)

Zona pentru căi de comunicatie si constructii speciale (Cs)

Subzona căi de comunicatie

Subzona parcaje

Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

Zona obiective transporturi

Zona locuinte individuale

Zona institutii medicale

Zona terenuri aferente remodelarii sub apa - albia minora

REGLEMENTARI URBANISTICE

Retragere minima obligatorie a construcţiilor fata de axul strazii Gageni 25m (pentru noua retea stradala Gageni conform Planului de circulatie demolat)

Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de alinierea [illegible] PUZ [illegible] zonele parcelate si reconstruite pentru zonele care [illegible] se va mentine retragerea existenta

Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor [illegible] PUZ [illegible] zonele parcelate si reconstruite, [illegible] se va mentine regimul de aliniere existent]

Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dorobau) [Zona din afara de sistematizarea cursului de apa]

Zona din cadrul lotului destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie

Directiile de acces de ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Heliport cu zona de siguranta aferenta - se va realiza doar cu conditia intocmirii si aprobarii unui PUD care sa studieze intreaga suprafata a subzonei functionale si vecinatatile acesteia si a carei solutie sa fie avizata si de Autoritatea Aeronautica Romana (se va stabili un culoar de zbor care sa respecte legislatia specifica in vigoare)

U ..... - Zona/subzona functionala

H.C ..... - Regim maxim de inaltime

POT: 50% CUT: 1,1

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

BILANT TERITORIAL (pentru suprafata de teren studiata in PUZ)

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zona cladiri cu locuinte afectate in diverse forme de proprietate	38 179	12,43%		
Zona amenajata ca platforma	109 967	35,81%		
Zona libera neamenajata	152 740	49,75%		
Zona de locuinte individuale (L)			44 900	14,62%
(subzona locuintelor individuale (Li))			44 900	14,62%
Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)			31 100	10,13%
(subzona servicii comerciale (Isc))			4 750	1,54%
(subzona institutii si servicii publice (Isp))			9 130	2,97%
(subzona institutii si servicii publice de interes municipal(Ispm))			17 200	5,60%
Zona spatiilor verzi (V)			110 179	35,91%
(subzona parcuri si gradini publice (Vpgp))			97 600	31,79%
(subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vce))			1 430	0,47%
(subzona institutii medicale (Vim))			690	0,22%
Zona obiective transportul (T)			12 000	4,23%
(subzona terminal auto si parcaje(Tta))			12 000	4,23%
Circulatii (inclusiv spatiile verzi aferente)			49 430	16,10%
Total	302 886	98,68%	307 209	100,00%

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1107 din 11 2022

amplasament

NOTA
- PLAN ANEXA pentru modificare a continutului documentului MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98, 98A, 102, 102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL, aprobat prin HCL nr. [illegible] din 21.01.2014 si completarile in procesul verbal de avizare PMCA nr. [illegible] din 24.[illegible].2014
- Solutia tehnica si de circulatie a terminalului multimodal, ale unei zone din [illegible] pe care va putea fi realizat Heliportul.

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308495 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1110 Din: 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN - STRADA GAGENI NR. 98 A, T 65, LOT 386

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308495 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65, LOT 386, NR. CADASTRAL 132634;
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. nr. 27 / 30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132634 (teren cu suprafata de 375 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform HCL nr. 255/01.10.2003, Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114855 / 07.09.2022.
Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa

Intocmit: CIRMACIU MARIANA NICOLETA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare,etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).
Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz=izolat, C=cuplat; P+1+M; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa)

ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;

Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;

- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran(recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NUMARUL CADASTRAL 132634

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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 LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMÂNIA MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDEŢUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT ŞEF,
VERONICA RĂDUNĂ

4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

4.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Art. 476 din Codul Fiscal

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

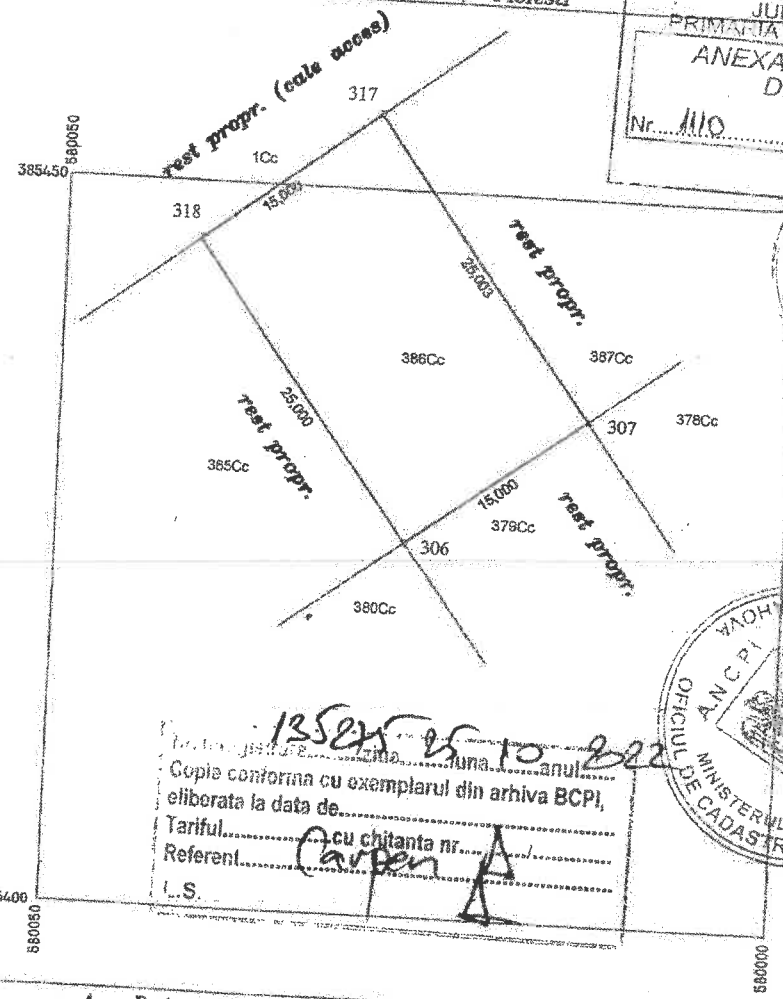
Intocmit: CIRMACIU MARIANA NICOLETA - CONSILIER, 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

~~110~~ 14

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132634	375	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1110 din 11 2022
Arhitect sef



MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA

Data eliberarii 13 zilua 25 luna 10 anul 2022
Copia conforma cu exemplarul din arhiva BCPI,
eliberata la data de
Tariful cu chitanta nr. /
Referent Carmen
L.S.

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA JUD PRAHOVA
A.N.C.P.I.
MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR

anexa nr. 11
la regulament

17 MAI 2011

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
386	Cc	375		23877
TOTAL		375		

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

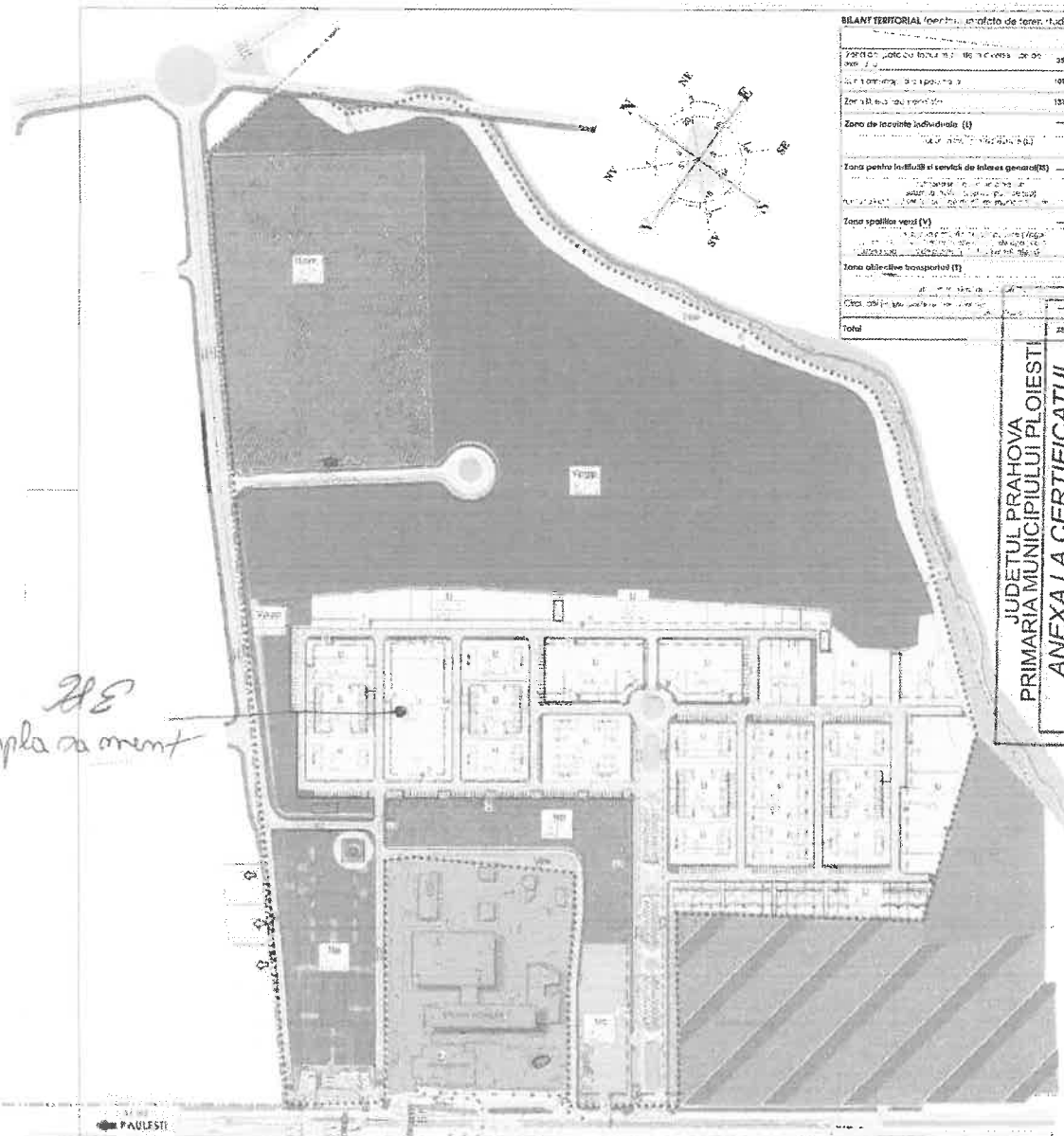
Pct.	E (m)	N (m)
318	579859,208	385446,081
317	579871,253	385455,021
[illegible]	579886,154	385434,943
[illegible]	579874,167	385426,006
[illegible]	579859,208	385446,081

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 0095
Dumitru Lidia Mihaela
CATEGORIA A

[illegible] suprafata din masuratori si [illegible] imobilului in baza de date [illegible]

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
[illegible] NATALIA CLAUDIA
[illegible] INGINER GR III



BILANT TERITORIAL (pentru suprafata de teren studiata in PUZ)

[illegible]	35 172	12,42%		
[illegible]	107 957	38,06%		
Zona [illegible]	137 940	48,73%		
Zona de locuinte individuale (L)			65 205	23,04%
[illegible]			[illegible]	[illegible]
Zona pentru institutii si servicii de interes general(IS)			51 100	18,05%
[illegible]			[illegible]	[illegible]
Zona spatiilor verzi (V)			110 170	38,91%
[illegible]			[illegible]	[illegible]
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4,24%
[illegible]			[illegible]	[illegible]
Total	283 100	100%	283 100	100%

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1110 din 2008
Emitent MUNICIPIUL PLOIESTI

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3
PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor individuale construite pe baza unui parcelar (P+1+M / P+2)(Ll)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- Subzona servicii comerciale (Isc)
- Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)
- Subzona spatii verzi aferente drumurilor rutiere (Vr)
- Subzona spatii verzi de protectie - culoare de apa (Vca)/ [illegible](Vim)

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal gare si parcaje(Ttp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona căilor ferate

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- Zona industrie neocupanta
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri aflate temporar sub apa - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni (12,5m) [illegible]
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de alineament [illegible]
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor [illegible]
- Zona cu restrictii de construire (fe [illegible] 50m de axul de [illegible] de apa)
- Zona din cadrul [illegible] destinate [illegible] pentru care se recomanda amenajarea ca spatii verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)
- Heliport cu zona de siguranta aferenta - se va realiza doar cu conditia [illegible] a unui PUD care sa studieze intreaga suprafata a subzonei functionale si varianta de accesibilitate a carei solutie sa fie avizata si de Autoritatea Aeronautica Romana (se va stabili un culoar de zbor care sa respecte legislatia specifica in vigoare)

Li [illegible]
P.O.T. [illegible]
CUT [illegible]

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	DEPUNERE	REFERAT / REFERINTA NR. / DATA	
S.C. [illegible]			BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI		PROIECT NR. 69 / 2010
ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	SCARA: 1:2 000	TITLU PROIECT: [illegible]	FAZA: PUZ
SEF PROIECT	arh. Vladimir Cazan				
PROIECTAT	arh. Vladimir Cazan		DATA: 1-2014	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR. 3
DESENAT	arh. Vladimir Cazan				

NOTA

- PLAN ANEXA pentru intocmirea documentatiei de urbanism "MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR.98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL" [illegible] Consiliului Local al Municipiului Ploiesti din 21.01.2014 [illegible] notele procesului verbal din cadrul PMCU [illegible] 12.12.2013
- [illegible] de circulatie a terminalului multimodal vor fi [illegible] de [illegible] de circulatie [illegible]

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 308496 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1106 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN - STRADA GAGENI NR. 98A, T 65, LOT 387

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**, cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI, satul -, sectorul -, cod postal -, strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -, inregistrata la nr. 308496 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti, satul -, sectorul -, cod postal: -, strada GAGENI, nr. 98A, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65, LOT 387, NR. CADASTRAL 132635;

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999, faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / , faza PUZ aprobata prin H.C.L. nr. 27 / 30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132635 (teren cu suprafata de 375 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform HCL nr. 255/01.10.2003, Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114876 / 07.09.2022.

Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L..

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.

Intocmit: CIRMACIU MARIANA NICOLETA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare,etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz=izolat, C=cuplat; P+1+M; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa –

ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;

Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general

- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NUMARUL CADASTRAL 132635

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: CIRMACIU MARIANA NICOLETA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDRELIVIU VOLOSEVICI

L.S.

MUNICIPIUL PLOIEȘTI
2
JUDEȚUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT ȘEF,
VERONICA RĂDUNĂ

7.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Art. 476 din Codul Fiscal

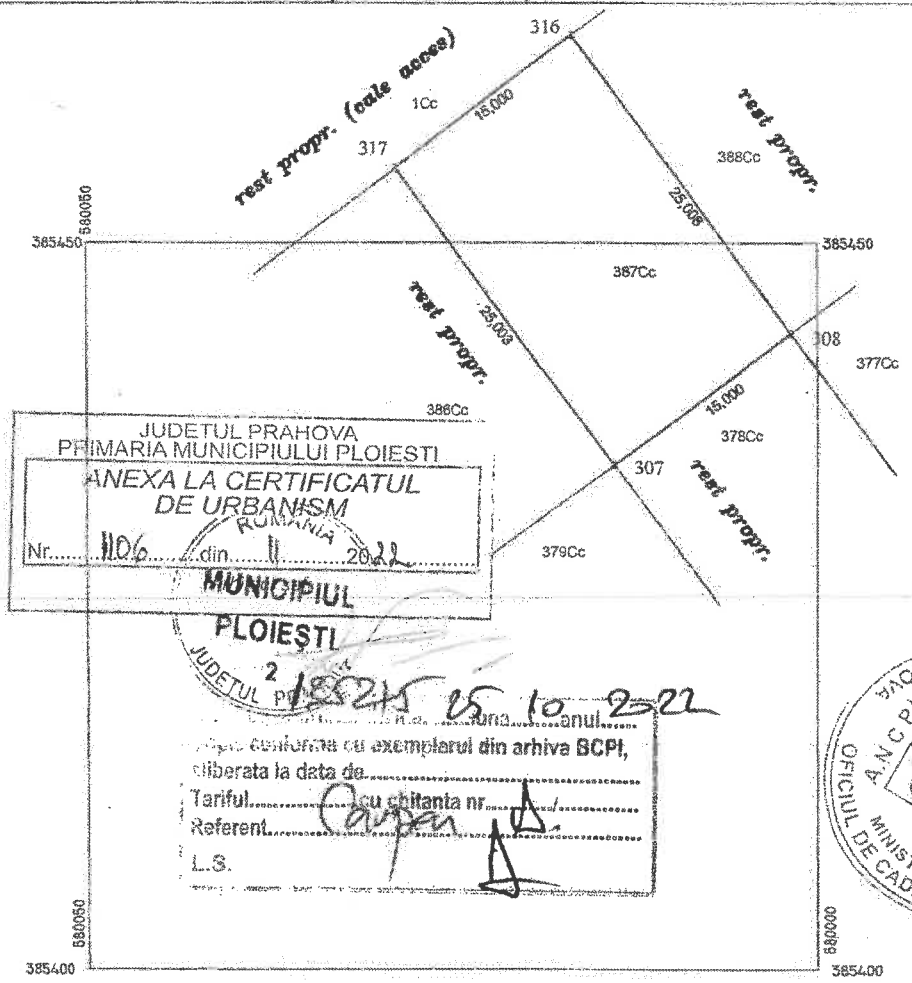
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de _____

Intocmit: CIRMACIU MARIANA NICOLETA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

143

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132635	375	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1106 din 11 2022
MUNICIPIUL PLOIESTI

Copia conforma cu exemplarul din arhiva BCPI,
eliberata la data de 25.10.2022
Tariful ..... cu chitanta nr. ...
Referent .....
L.S.

MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR
A.N.C.P.I.
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA JUD PRAHOVA

anexa nr. 11
la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
387	Cc	375		
	TOTAL	375		

23847

17 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
317	579871,253	385455,021
316	579883,298	385463,960
308	579898,202	385443,878
307	579886,154	385434,9[illegible]
[illegible]	579871,253	385455,[illegible]

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

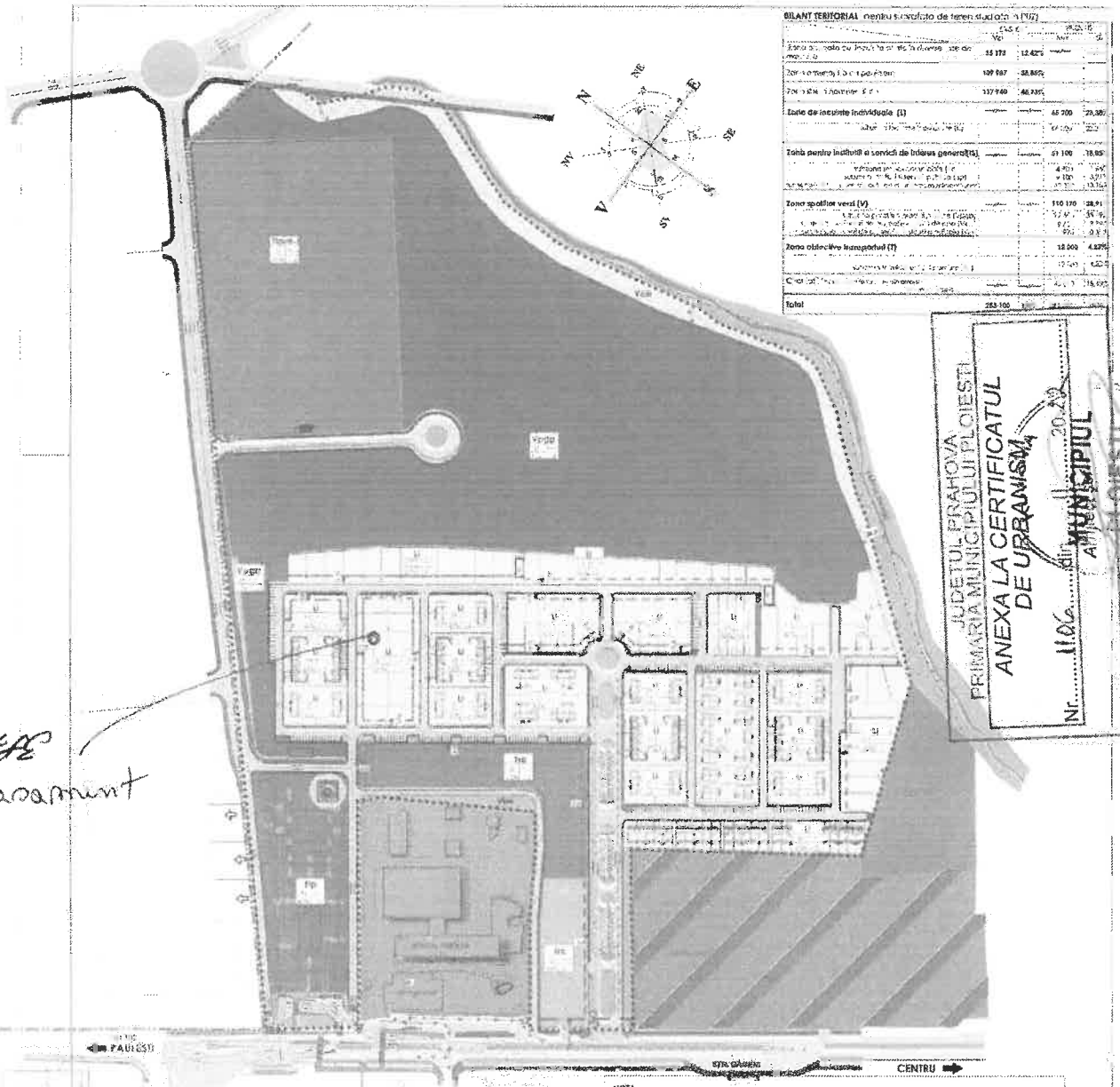
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 0085 Dumitru Lidia Mihaela CATEGORIA

Data : 12.2010

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date a Oficiului de Publicitate Imobiliara Prahova

AMALIA CLAUDIA
INGINER GR. III

Suprafata totala masurata = 375 mp



BILANT TERITORIAL pentru suprafata de teren studiata in PUZ

	EXISTENT		PROPUS	
	Mp	%	Mp	%
Zona ocupata cu locuinte si ... [illegible]	35 173	12,42%	—	
[illegible]	109 987	38,85%		
[illegible]	137 740	48,73%		
Zona de locuinte individuale (L)	—	—	65 200	23,38%
[illegible] (Li)			[illegible]	[illegible]
Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)	—	—	51 100	18,05%
[illegible]			4 700	[illegible]
[illegible]			9 100	[illegible]
[illegible]			[illegible]	13,18%
Zona spatiilor verzi (V)	—	—	110 170	38,91
[illegible] (Vpgp)			[illegible]	[illegible]
[illegible]			975	[illegible]
[illegible]			975	[illegible]
Zona obiective transport (T)			12 000	4,23%
subzona terminal auto si parcaje (Tip)			12 000	4,23%
Circulatii [illegible]	—	—	[illegible]	15,43%
Total	283 100	[illegible]	[illegible]	[illegible]

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1106 din ... 20.22

MUNICIPIUL PLOIESTI
2

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- Subzona servicii comerciale (Isc)
- Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
- Subzona spatii verzi de protectie cursuri de apa (Vca)/[illegible] medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal auto si parcaje(Tip)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (pentru teren pentru [illegible] strazii Gageni conform studiu de [illegible])
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilit prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru [illegible] Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- ➡ ➡ ➡ Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)
- Heliport cu zona de siguranta aferenta - se va realiza doar cu conditia intocmirii si avizarii unui PUD care sa studieze intreaga suprafata a subzonei functionale si vecinatatile acesteia si a carei solutie sa fie avizata de Autoritatea Aeronautica Romana (se va stabili un culoar de zbor care sa respecte legislatia specifica in vigoare)

Regim de construire [illegible] — Li — [illegible] functionala
IZ,C — Regim maxim de inaltime
POT — 50% | 1,1 — CUT

[illegible]
S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA [illegible]
[illegible] S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE [illegible] S.R.L.

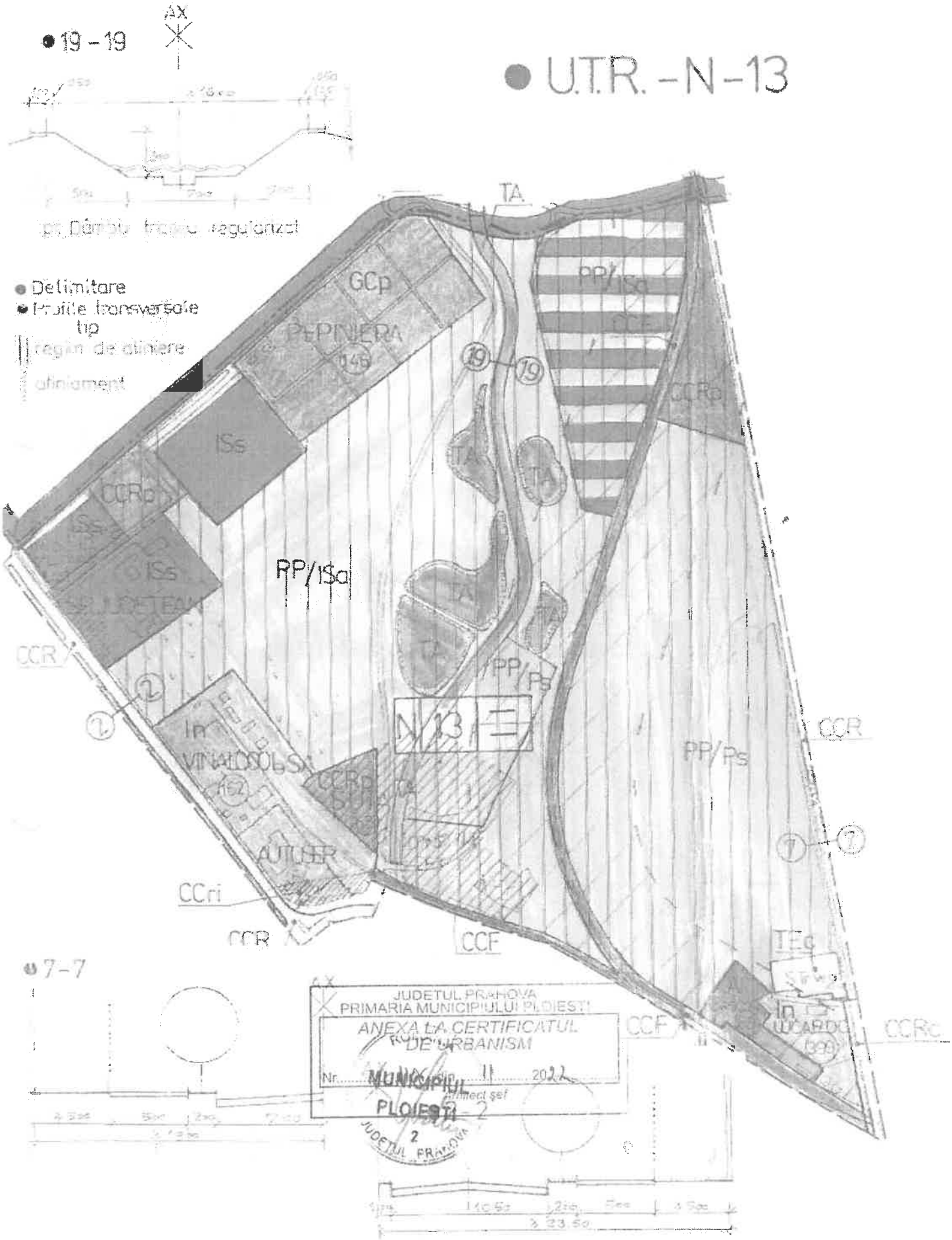
DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L. [illegible]				BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI — PROIECT NR. 86/2013
ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT.	SCARA: 1:2 000	TITLU PROIECT: [illegible] — FAZA: PUZ
SEF PROIECT	urb. Vladimir Cazan			
PROIECTAT	urb. Vladimir Cazan		DATA: 1-2014	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE — PLANSA NR. 3
DESENAT	urb. Vladimir Cazan			

NOTA

- PLAN ANEXA pentru modificare si completare documentatia MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR.98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL - Modificata si Completata in conformitate cu hotararile comisiei [illegible] Municipiului Ploiesti adoptate in cadrul sedintei din 21.01.2014 consemnate in procesul verbal de sedinta PVC4 din 24.01.2014
- Solutia [illegible] de circulatie a terminalului multimodal va tine cont de aceasta [illegible] zona pe care va putea fi realizat Heliportul.

U.T.R. - N - 13


19 - 19
AX
Delimitare
Profile transversale tip
Regim de aliniere
Aliniament
TA
GCp
PEPINIERA
PP/ISa
CCF
CCRp
ISs
CCRc
RP/ISa
CCR
PP/Ps
N/13
In
CCRp
AUTLER
CCri
CCF
TEc
In
CCRc
7 - 7
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 11 din 11 2022
MUNICIPIUL PLOIESTI
Arhitect şef
JUDETUL PRAHOVA

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308499 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1103 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN - STR. GAGENI, NR. 98A, T 65, LOT 388

Ca urmare cererii adresate de MUNICIPIUL PLOIESTI,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308499 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T65, LOT 388, NR. CADASTRAL 132636;
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. NR. 27/30.01.2014 privind aprobarea MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL "REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL PLOIESTI, STR. GAGENI NR. 98, 98A, 102, 102B, PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL"Strada Gageni, nr. 98, 98A, 102, 102B, Ploiesti,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu nr. cadastral 132636 (teren cu suprafata de 375 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului Ploiesti conform Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134/26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159/28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii nr. 114901/07.09.2022.
Conform extrasului de carte funciara se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112/23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.

Intocmit: GRIGORAS GABRIELA - CONSILIER., 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

-Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari:
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea S.C. TRIUMF CONSTRUCT S.A. se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise:
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).
Regimul fiscal este reglementat de Legea nr. 227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr. 553/2011 si H.C.L. nr. 361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz=izolat, C=cuplat; P+1+M; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;
Terenul are acces la str. Berlin si posibilitatea racordarii la retelele existente in zona.
Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 27/30.01.2014:
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.
Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).
Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;
Aspectul exterior al caldirilor:

- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese:
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60 m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA 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 CONSTRUCTII

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

Intocmit: GRIGORAS GABRIELA - CONSILIER., 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: GRIGORAS GABRIELA - CONSILIER., 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDREI-LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

MUNICIPIUL PLOIEȘTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT ȘEF,
VERONICA RĂDUNĂ

4.11.2022

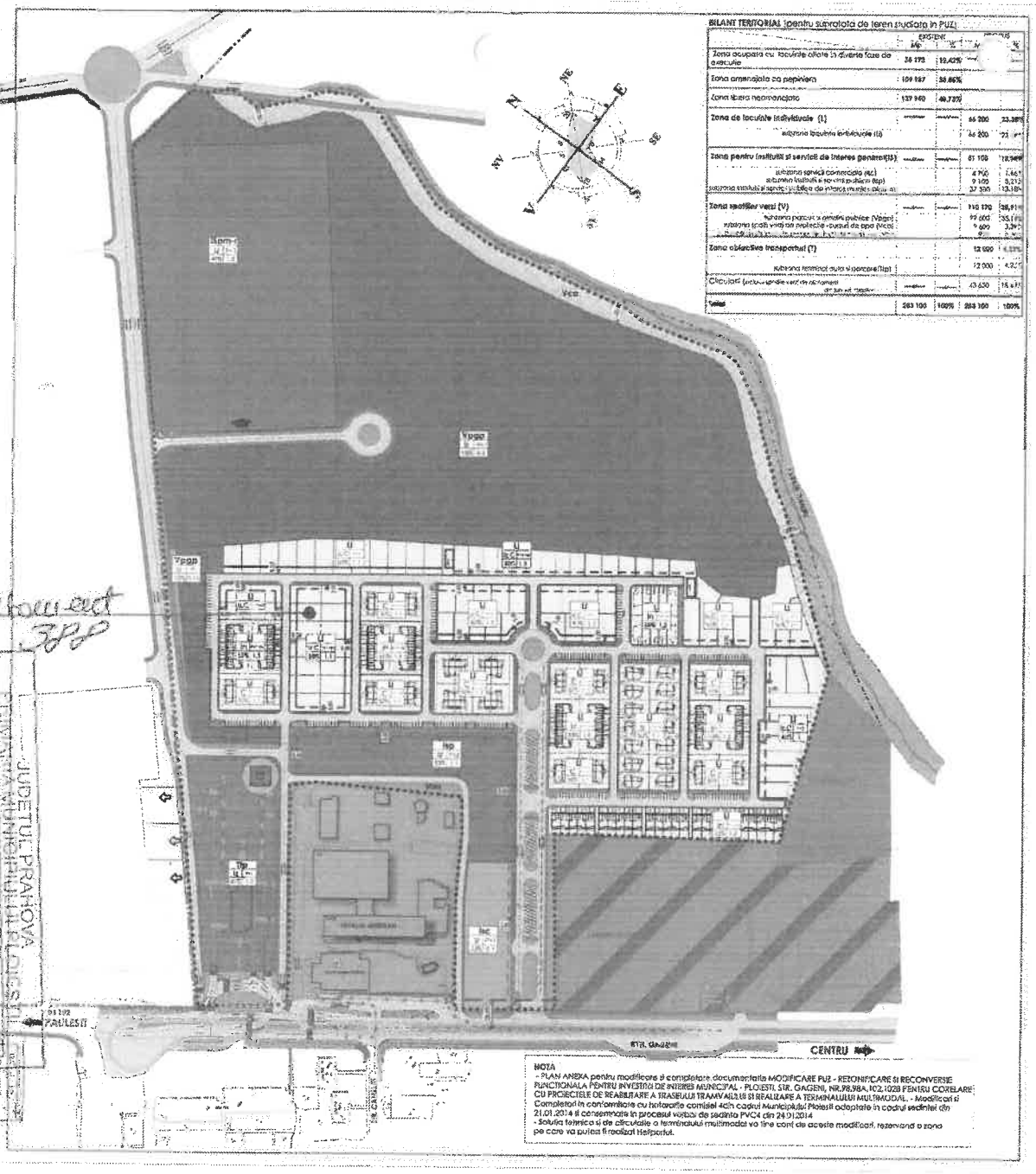
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

4.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitanței nr. ..... din .....

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

Întocmit: GRIGORAS GABRIELA - CONSILIER., 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU



BILANT TERITORIAL (pentru suprafata de teren studiata in PUZ)

	EXISTENT		PROPUS	
	Mp	%	Mp	%
Zona ocupata cu locuinte aflate in diverse faze de executie	35 173	12,42%	—	—
Zona amenajata ca pepiniera	109 987	38,85%		
Zona libera neamenajata	137 940	48,73%		
Zona de locuinte individuale (Li)	—	—	66 200	23,38%
subzona locuinte individuale (Li)			66 200	23,[illegible]
Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)	—	—	51 100	18,04%
subzona servicii comerciale (Isc)			4 700	1,66%
subzona institutii si servicii publice (Isp)			9 100	3,21%
subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)			37 300	13,18%
Zona spatiilor verzi (V)	—	—	110 170	38,91%
subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)			99 600	35,1[illegible]
subzona spatii verzi de protectie - cursuri de apa (Vca)			9 600	3,39%
[illegible]			[illegible]	[illegible]
Zona obiective transport (T)			12 000	4,23%
subzona terminal auto si parcare(Ttp)			12 000	4,23%
Circulatii (exclusiv spatii verzi de aliniament din lot [illegible])	—	—	43 630	15,4[illegible]
Total	283 100	100%	283 100	100%

NOTA

- PLAN ANEXA pentru modificare si completare documentatie MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR.98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL. - Modificari si Completari in conformitate cu hotararile comisiei 4din cadrul Municipiului Ploiesti adoptate in cadrul sedintei din 21.01.2014 si consemnate in procesul verbal de sedinta PVC4 din 24.01.2014
- Solutia tehnica si de circulatie a terminalului multimodal va tine cont de aceste modificari, rezervand o zona pe care va putea fi realizat Heliportul.

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL
DE URBANISM
Nr. 1103 din 22

amplasament
3PP

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3
PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- ☐ Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- ▨ Subzona servicii comerciale (Isc)
- ■ Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- ■ Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

- ■ Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)
- ■ Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
- ☐ Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)/institutii medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

- ■ Subzona terminal auto si parcaje(Ttp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- ☐ Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- ■ Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- ■ Zona obiective transporturi
- ▨ Zona industrie nepoluanta
- ▨ Zona institutii medicale
- ▨ Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- ➜ ➜ ➜ Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)
- Heliport cu zona de siguranta aferenta - se va realiza doar cu conditia intocmirii si avizarii unui PUD care sa studieze intreaga suprafata a subzonei functionale si vecinatatile acesteia si a carei solutie sa fie avizata si de Autoritatea Aeronautica Romana (se va stabili un culoar de zbor care sa respecte legislatia specifica in vigoare)

	Li	Zona/subzona functionala
Regim de constructie: In=insiruit, Iz=izolat, C=cuplat	Iz,C | P+1+M	Regim maxim de inaltime
POT	50% | 1,1	CUT

SOLUTIILE TEHNICE SI ECONOMICE CUPRINSE IN PREZENTA DOCUMENTATIE SUNT PROPRIETATE INTELECTUALA A S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA S.R.L. PLOIESTI SI POT FI UTILIZATE NUMAI IN SCOPUL PREVAZUT IN CONTRACT. DOCUMENTATIA NU POATE FI REPRODUSA INTEGRAL SAU PARTIAL FARA ACORDUL SCRIS AL S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA S.R.L.

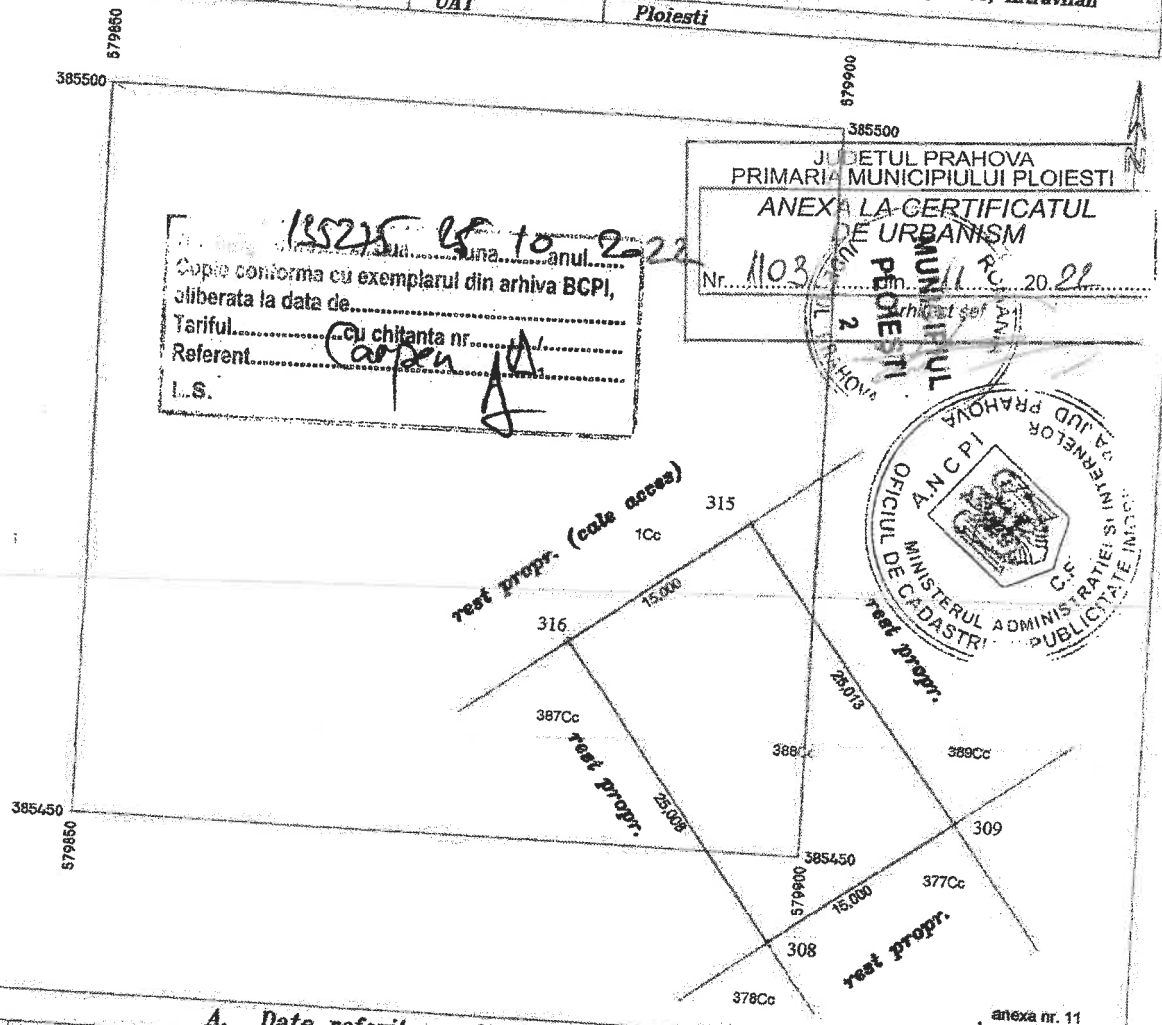
DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L. C.U.I. 27449967 J29/1212/01.10.2012 RO27449967			[redacted]	BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI
				PROIECT NR. 98 / 2013
ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	SCARA: 1:2 000	TITLU PROIECT: MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL
SEF PROIECT	urb. Vladimir Cazan			FAZA: PUZ
PROIECTAT	urb. Vladimir Cazan		DATA: 1-2014	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE
DESENAT	urb. Vladimir Cazan			PLANSA NR. 3

142
144

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132 636	375	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1103 din 11 ... 20 22
Arhitect sef

185275 ziua 15 luna 10 anul 2022
Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI,
eliberata la data de.....
Tariful.....cu chitanta nr...../.....
Referent.....
L.S.

anexa nr. 11
la regulamentul

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
388	Cc	375		
	TOTAL	375		

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
316	579883,298	385463,960
315	579895,343	385472,900
309	579910,250	385452,814
	579898,202	385443,878
	579883,298	385463,960

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 0065 Dumitru Lidia Mihaela CATEGORIA D

Data: 19.12.2010

Se confirma suprafata din masuratori si ... imobilului in baza de date ...

Suprafata totala masurata = 375 mp

Publicitate imobiliara Pranova
AMALIA CLAUDIA
INGINER GR. III

anexa la certificat de autorizare de ANCPI pe domeniul executie lucrari de cadastru geodezic si cartografie
OFICIUL DE CADASTRU ... PUBLICITATE IMOBILIARA JUD. PRAHOVA
MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR
A.N.C.P.I.

17 MAI 2011

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308493 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1108 Din: 14-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN - STRADA GAGENI NR. 98 A, T 65, LOT 389

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308493 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65, LOT 389;
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. nr. 27 / 30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132637 (teren cu suprafata de 375 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform HCL nr. 255/01.10.2003, Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114896 / 07.09.2022.
Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa

Intocmit: CIRMACIU MARIANA NICOLETA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare,etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).
Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz=izolat, C=cuplat; P+1+M; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa)

ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;

Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;

- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principal;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe trasee circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NUMARUL CADASTRAL 132637

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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 LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

/**ARHITECT SEF,**
VERONICA RĂDUNĂ

4.11.2022

/ **DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,**
RITA-MARCELA NEAGU

4-11-2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Art. 476 din Codul Fiscal

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

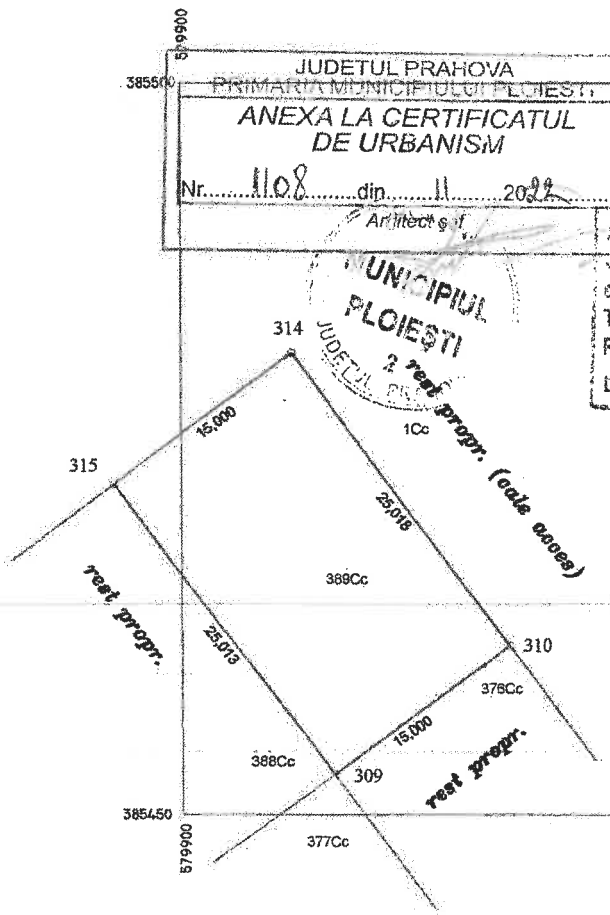
Intocmit: CIRMACIU MARIANA NICOLETA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132637	375	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1108 din 11 2022
Arhitect-şef

Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI, eliberata la data de 13 luna 05 anul 2022
Tariful ..... cu chitanta nr. ..... / .....
Referent .....
L.S.



anexa nr. 11 la regulament

A. Date referitoare la teren					
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni	
389	Cc	375			
	TOTAL	375			

23877 17 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii			
Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
315	579895,343	385472,900
314	579907,388	385481,839
310	579922,298	385461,749
309	579910,250	385452,8[illegible]
315	579895,343	385472,[illegible]

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 3095 Dumitru Lidia Mihaela CATEGORIA D

Data : 12.2010

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date
Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
DR. AMALIA CLAUDIA
SUBINGINER GR. III

Suprafata totala masurata = 375 mp
Suprafata din act = 121500 mp

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1108 din 11.09.2013
Arhitect Şef

amplasament

BILANT TERITORIAL (pentru suprafata de teren studiata in PUZ)

	EXISTENT MP	EXISTENT %	PROPUS MP	PROPUS %
Zona ocupata cu locuinte si alte in diverse tipe de ocupatie	38 173	10,43%		
Zona amenajata ca parcare	109 987	30,04%		
Zona libera neamenajata	157 940	43,13%		
Zona de locuinte individuale (L)			66 206	23,38%
subzona locuinte individuale (L)			66 200	23,367
Zona pentru institutii si servicii de interes general(IS)			51 100	18,04%
subzona servicii comerciale (Isc)			4 700	1,6[illegible]
subzona institutii si servicii publice (Isp)			9 100	3,21
subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)			37 300	13,1[illegible]
Zona spatiilor verzi (V)			110 170	38,91%
subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)			99 600	35,1[illegible]
subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)			9 600	3,3[illegible]
subzona spatii verzi de protectie (Vm)			970	0,3[illegible]
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4,23%
subzona terminal auto si parcaje (Ttp)			12 000	4,[illegible]
Circulatii (inclusiv spatii verzi de aliniament)			43 630	15,[illegible]
Total	283 100	100%	283 100	100%

NOTA
- PLAN ANEXA pentru modificare si completare documentatie MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR.98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL - Modificari si Completari in conformitate cu hotararile cominet 4din cadrul Municipiului Ploiesti adoptate in cadrul sedintei din 21.01.2014 si consemnate in procesul verbal de sedinta PVC4 din 24.01.2014
- Solutia tehnica si de circulatie a terminalului multimodal va fine cont de aceste modificari, rezervand o zona pe care va putea fi realizat Heliportul.

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3
PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE
- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)
- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(LI)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)
- Subzona servicii comerciale (Isc)
- Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)
- Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
- Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)/institutii medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)
- Subzona terminal auto si parcaje(Ttp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)
- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE
- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul lotului destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)
- Heliport cu zona de siguranta aferenta - se va realiza doar cu conditia intocmirii si avizarii unui PUD care sa studieze intreaga suprafata a subzonei functionale si vecinatatile acesteia si a carei solutie sa fie avizata si de Autoritatea Aeronautica Romana (se va stabili un culoar de zbor care sa respecte legislatia specifica in vigoare)

Regim de construire: Izolat, Cuplat, Circulat... | LI | Zona/subzona functionala
| Iz,C | P+1+M | Regim maxim de inaltime
POT- | 50% | 1,1 | CUT

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

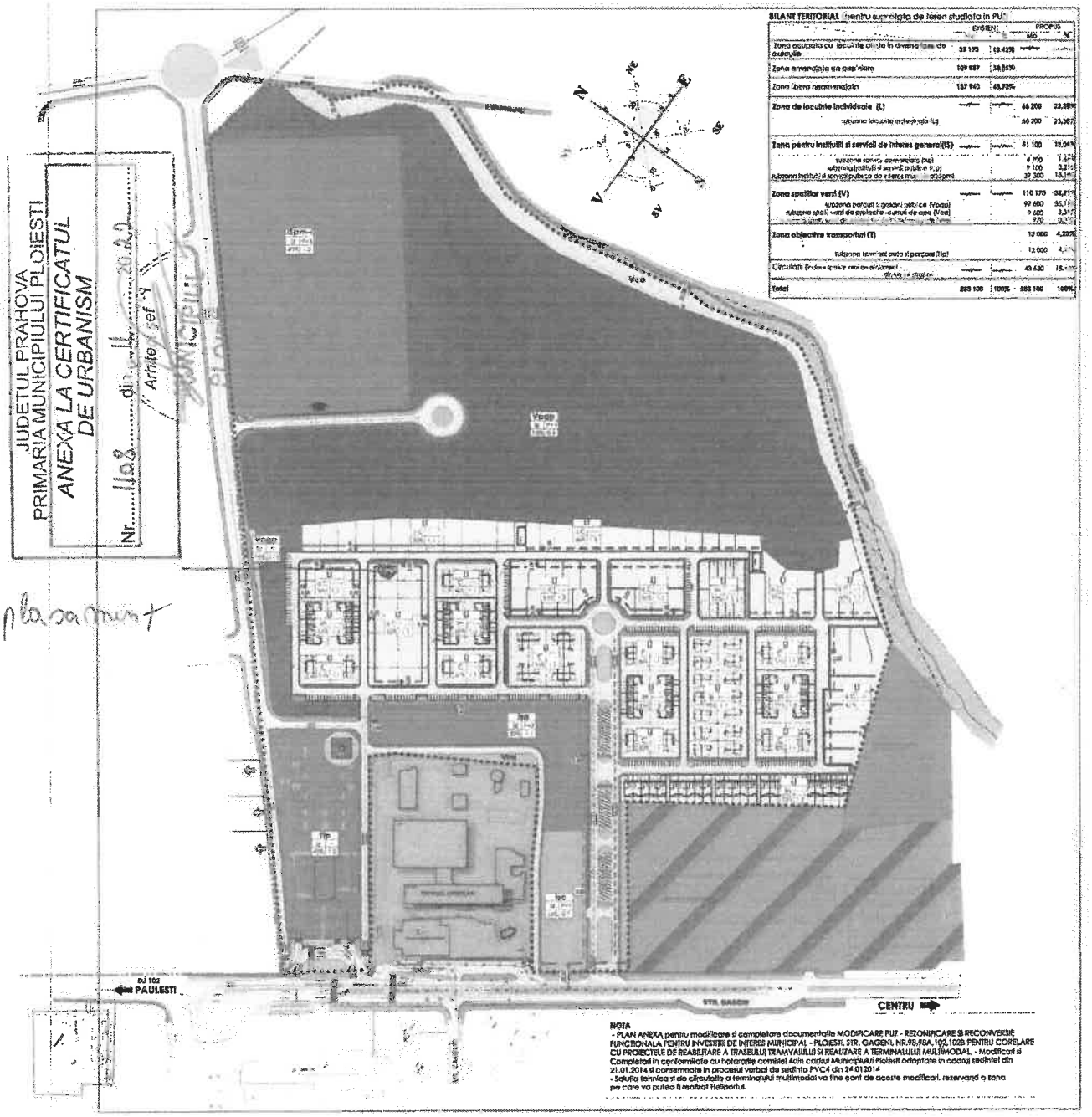
VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. SERVICIU DE GOSPODARIE URBANA PLOIESTI S.R.L.
C.U.I. 27446967 J29/1212/01.10.2012 RO27446967
Ploiesti, Str. Gheorghe Grigore Cantacuzino nr. 2-4, Jud. Prahova, Romania, Cod 100189, Tel. 0244.519.111, Fax 0244.519.111, www.sgu-ploiesti.ro

BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

PROIECT NR. 66 / 2013

ELABORATOR:	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	SCARA: 1:2 000	TITLU PROIECT: MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	FAZA: PUZ
SEF PROIECT	arh. Vladimir Cazan				
PROIECTAT	arh. Vladimir Cazan		DATA: 1-2014	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR. 3
DESENAT	arh. Vladimir Cazan				



ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308494 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1109 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN - STRADA GAGENI NR. 98 A, T 65, LOT 390

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308494 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T 65, LOT 390, NUMAR CADASTRAL 132638;

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. nr. 27 / 30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 132638 (teren cu suprafata de 375 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului, conform HCL nr. 255/01.10.2003, Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134 / 26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159 / 28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 114877 / 07.09.2022.
Conform extrasului, se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112 / 23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari :
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa

Intocmit: CIRMACIU MARIANA NICOLETA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare,etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SA se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise :
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).
Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz=izolat, C=cuplat; P+1+M; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa)

ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;

Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;

- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principal;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese :
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NUMAR CADASTRAL 132638

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: CIRMACIU MARIANA NICOLETA - CONSILIER, 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMÂNIA MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDEŢUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT ŞEF,
VERONICA RĂDUNĂ

4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

4.11.2022

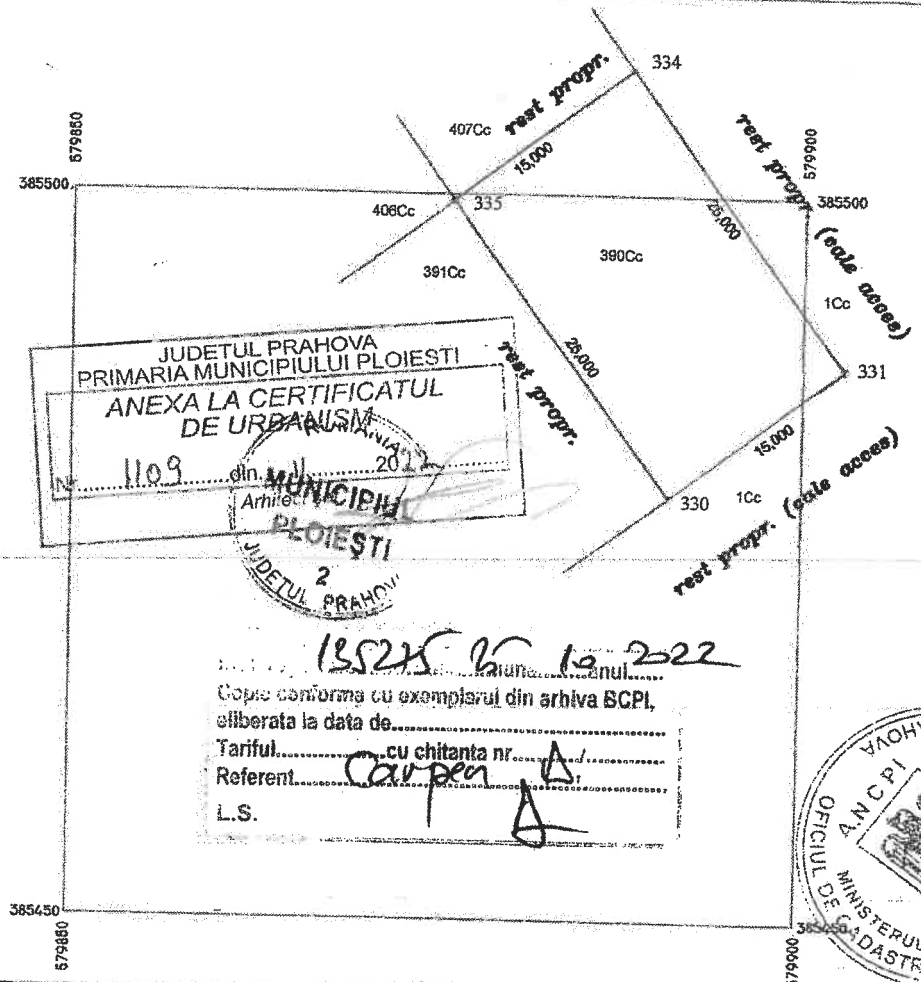
Achitat taxa de ..... lei, conform chitanței nr. ..... din .....
Art. 476 din Codul Fiscal

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

Întocmit: CIRMACIU MARIANA NICOLETA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata		Adresa imobilului
132638	375		Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.		UAT	Ploiesti



JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1109 din 11 2022
Arhitect
MUNICIPIUL PLOIEȘTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA

135275 din 19 anul 2022
Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI,
eliberata la data de.....
Tariful.....cu chitanta nr.....
Referent.....
L.S.

MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR
A.N.C.P.I.
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA JUD PRAHOVA
C.F.

anexa nr. 11 la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
390	Cc	375		
	TOTAL	375		

23877 17 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
331	579902,820	385480,414
330	579890,775	385479,47
335	579875,876	385[illegible]
334	579887,921	385[illegible]
[illegible]	579902,820	385[illegible]

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

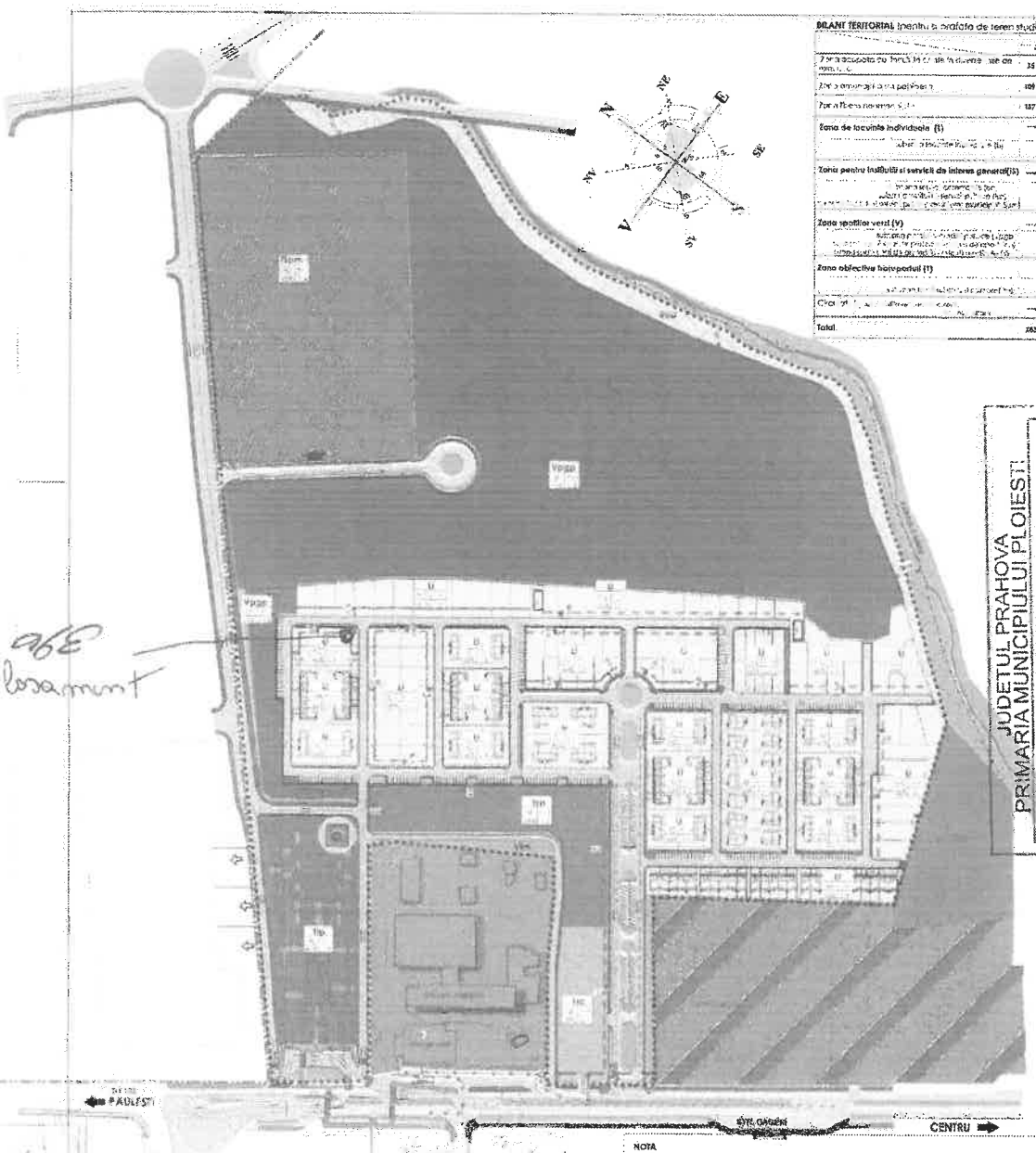
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 3095
Dumitru Lidia Mihaela
CATEGORIA [illegible]

[illegible] 12.2010

[illegible] confirma suprafata din masuratori si [illegible] ridicarea imobilului in baza de date

[illegible] Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
[illegible] MOIOR AMALIA CLAUDIA
[illegible] SJB. MINER GR [illegible]

[illegible] suprafata masurata = 375 mp



amplasament
396

BILANT TERITORIAL (pentru suprafata de teren studiata in PUZ)

	EXISTENT Mp	EXISTENT %	PROPUS Mp	PROPUS %
Zona acoperita cu fondul construit existent [illegible]	35 173	12,42%	—	—
Zona amenajata [illegible]	109 987	38,85%		
Zona libera neamenajata	137 940	48,73%		
Zona de locuinte individuale (L)	—	—	66 200	[illegible]
subzona locuinte individuale (Li)			[illegible]	[illegible]
Zona pentru institutii si servicii de interes general(IS)	—	—	61 100	[illegible]
subzona servicii comerciale (Isc) subzona institutii si servicii publice (Isp) [illegible] (Ispm-r)			[illegible] 9 100 [illegible]	[illegible]
Zona spatiilor verzi (V)	—	—	110 170	[illegible]
subzona parcuri si gradini publice (Vpgp) [illegible] [illegible]			[illegible]	[illegible]
Zona obiective transportui (T)			12 000	4,23%
subzona terminal auto si parcaje (Ttp)			[illegible]	4,23%
Cai de comunicatie [illegible]	—	—	[illegible]	[illegible]
Total	283 100	100%	283 100	100%

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

Subzona locuintelor individuale construite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

Subzona servicii comerciale **(Isc)**
Subzona institutii si servicii publice **(Isp)**
Subzona institutii si servicii publice de interes municipal **(Ispm-r)**(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

Subzona parcuri si gradini publice **(Vpgp)**
Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere **(Vr)**
Subzona spatii verzi de protectie [illegible] de apa **(Vca)**/institutii medicale**(Vim)**

Zona obiective transporturi (T)

Subzona terminal auto si parcaje**(Ttp)**

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

Zona obiective transporturi
Zona industrie nepoluanta
Zona institutii medicale
Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru [illegible] strazii Gageni [illegible])

Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si construite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)

Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilit prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)

Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (30m din axul de sistematizare a cursului de apa)

Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie

Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)

Heliport, cu zona de siguranta aferenta - se va realiza doar cu conditia intocmirii si avizarii unui PUD care sa studieze intreaga suprafata a subzonei functionale si vecinatatile acesteia si a carei solutie sa fie avizata si de Autoritatea Aeronautica Romana (se va stabili un culoar de zbor care sa respecte legislatia specifica in vigoare)

Regim de construire: [illegible]
Li — Zona/subzona functionala
[illegible] — Regim maxim de inaltime
POT — 50% 1,1 — CUT

[illegible]
S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L. [illegible]
[illegible] S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA S.R.L.

NOTA

- PLAN ANEXA pentru [illegible] si completare documentatie MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR.98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL - Modificari si Completari in conformitate cu hotararile comisiei [illegible] Municipiului Ploiesti adoptate in cadrul sedintei din 21.01.2014 si consemnate in procesul verbal de sedinta PVC4 din 24.01.2014
- Solutia [illegible] de amplasare a terminalului multimodal va tine cont de aceste modificari, [illegible] de care va putea fi realizat Heliportul.

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L. [illegible]			[redacted]	BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI	PROIECT NR. 06/2013
ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	SCARA: 1:2 000	TITLU PROIECT: MODIFICARE PUZ - [illegible]	FAZA: PUZ
SEF PROIECT	urb. Vladimir Cazan				
PROIECTAT	urb. Vladimir Cazan		DATA: 1-2014	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR. 3
DESENAT	urb. Vladimir Cazan				

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1109 din 2022
Arhitect sef

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308497 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1100 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN - STR. GAGENI, NR. 98A, T 65, LOT 391

Ca urmare cererii adresate de MUNICIPIUL PLOIESTI,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308497 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T65, LOT 391, NR. CADASTRAL 132639;

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. NR. 27/30.01.2014 privind aprobarea MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL "REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL PLOIESTI, STR. GAGENI NR. 98, 98A, 102, 102B, PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL"Strada Gageni, nr. 98, 98A, 102, 102B, Ploiesti,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu nr. cadastral 132639 (teren cu suprafata de 375 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului Ploiesti conform Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134/26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159/28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii nr. 114880/07.09.2022.
Conform extrasului de carte funciara se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112/23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate,
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.

Intocmit: GRIGORAS GABRIELA - CONSILIER., 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari:
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea S.C. TRIUMF CONSTRUCT S.A. se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise:
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).
Regimul fiscal este reglementat de Legea nr. 227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr. 553/2011 si H.C.L. nr. 361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz=izolat, C=cuplat; P+1+M; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;
Terenul are acces la str. Berlin si posibilitatea racordarii la retelele existente in zona.
Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 27/30.01.2014:
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.
Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).
Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;
Aspectul exterior al caldirilor:

- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese:
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60 m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA 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 CONSTRUCTII

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

Intocmit: GRIGORAS GABRIELA - CONSILIER., 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: GRIGORAS GABRIELA - CONSILIER., 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMÂNIA MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDEŢUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT ŞEF,
VERONICA RĂDUNĂ

4.11.2022

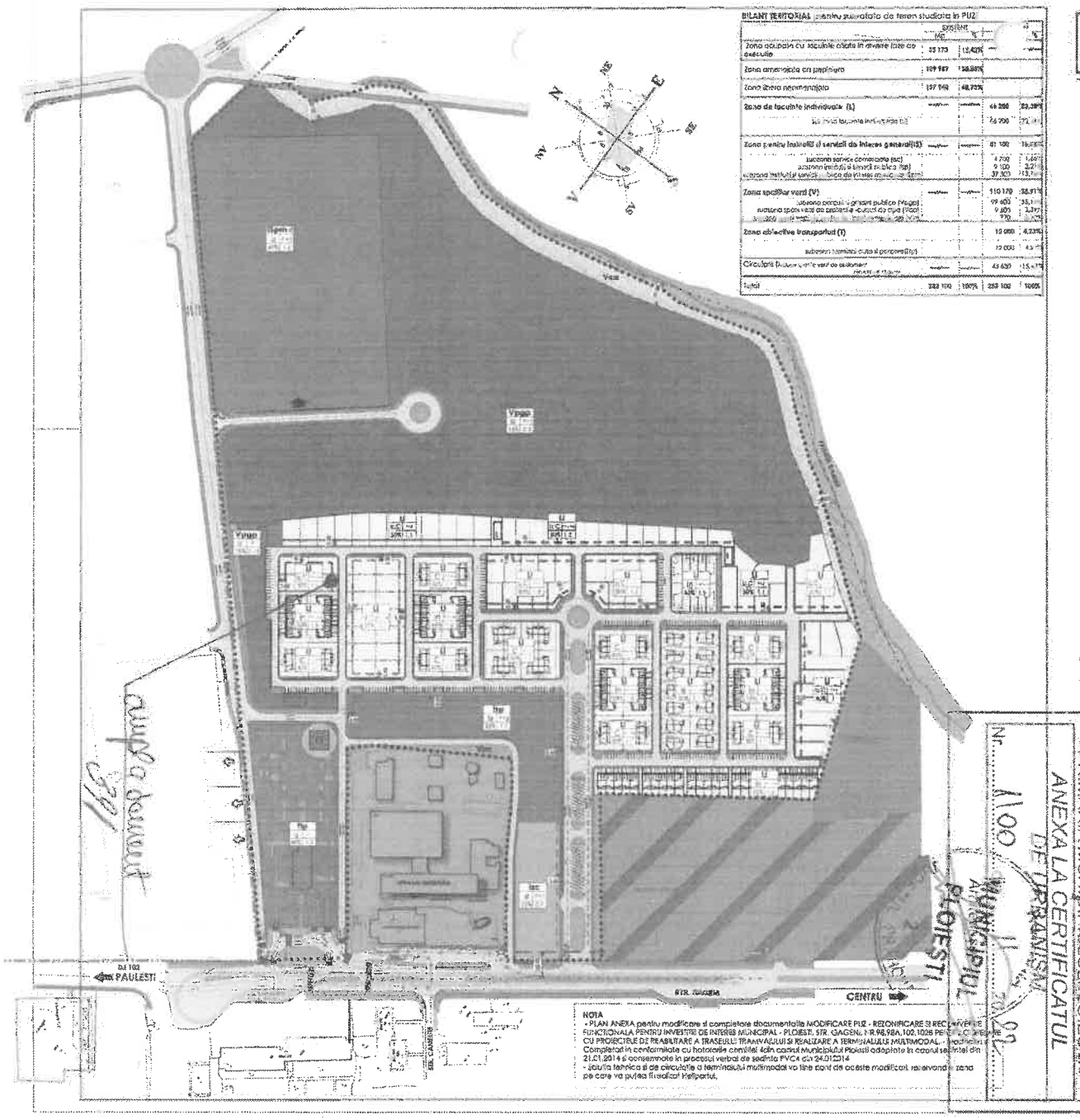
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

4.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....

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

Intocmit: GRIGORAS GABRIELA - CONSILIER., 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU



ampla dament
39/

BILANT TERITORIAL pentru suprafata de teren studiata in PUZ

	EXISTENT			
	MP	%		%
Zona ocupata cu locuinte aflate in diverse faze de executie	35 173	13,40%	—	—
Zona amenajata ca parc/pepiniera	109 187	38,88%		
Zona libera neamenajata	137 740	48,73%		
Zona de locuinte individuale (L)	—	—	66 200	23,38%
subzona locuinte individuale (LI)			66 200	23,38%
Zona pentru institutii si servicii de interes general(IS)	—	—	51 100	18,05%
subzona servicii comerciale (Isc) subzona institutii si servicii publice (Isp) subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm)			4 700 9 100 37 300	1,66% 3,21% 13,17%
Zona spatiilor verzi (V)	—	—	110 170	38,91%
subzona parcuri si gradini publice (Vpgp) subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca) subzona spatii verzi institutii medicale (Vim)			99 600 9 800 770	35,18% 3,46% 0,27%
Zona obiective transport (T)			12 000	4,23%
subzona terminal auto si parcaje(Itp)			12 000	4,23%
Circulatii (inclusiv spatii verzi de aliniament)	—	—	43 630	15,41%
Total	283 100	100%	283 100	100%

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN 3C1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- ☐ Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(LI)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- ▨ Subzona servicii comerciale (Isc)
- ■ Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- ■ Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

- ■ Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)
- ▨ Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
- ☐ Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)/institutii medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

- ■ Subzona terminal auto si parcaje(Itp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- ☐ Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- ■ Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- ▨ Zona obiective transporturi
- ▨ Zona industrie nepoluanta
- ▨ Zona institutii medicale
- ▨ Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)
- Heliport cu zona de siguranta aferenta - se va realiza doar cu conditia intocmirii si avizarii unui PUD care sa studieze intreaga suprafata a subzonei functionale si vecinatatile acesteia si a carei solutie sa fie avizata si de Autoritatea Aeronautica Romana (se va stabili un culoar de zbor care sa respecte legislatia specifica in vigoare)

	LI		Zona/subzona functionala
Regim de constructie: Iz=izolat, Iz=izolat, C=cuplat	Iz,C	P+1+M	Regim maxim de inaltime
POT	50%	1,1	CUT

TOATE SOLUTIILE CUPRINSE IN PREZENTA DOCUMENTATIE SUNT PROPRIETATE INTELECTUALA A S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA S.R.L. PLOIESTI SI POT FI UTILIZATE NUMAI IN SCOPUL PREVAZUT IN CONTRACT. REPRODUCEREA INTEGRALA SAU PARTIALA FARA ACORDUL SCRIS AL S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA S.R.L.

NOTA

- PLAN ANEXA pentru modificare si completare documentatie MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR.98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL. Completari in conformitate cu hotararile comisiei 4din cadrul Municipiului Ploiesti adoptate in cadrul sedintei din 21.01.2014 si consemnate in procesul verbal de sedinta PVC4 din 24.01.2014
- Solutia tehnica si de circulatie a terminalului multimodal va tine cont de aceste modificari, rezervand o zona pe care va putea fi realizat Heliportul.

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1100 11 20 22
MUNICIPIUL PLOIESTI

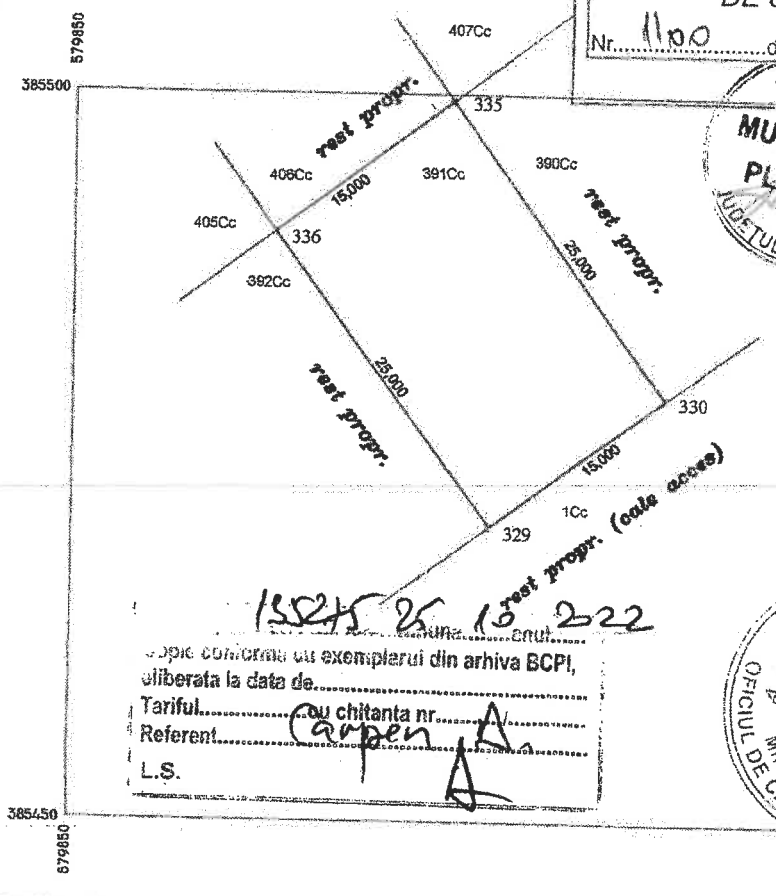
DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L. J.U.I. 27449567 J29/1212/01.10.2012 RO27449567			BENEFICIAR:	MUNICIPIUL PLOIESTI	PROIECT NR. 86/2013
COORDONATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	SCARA:	TITLU PROIECT: MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	FAZA:
SEF PROIECT	urb. Vladimir Cazan		1:2 000		PUZ
PROIECTAT	urb. Vladimir Cazan		DATA:	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR.
DESENAT	urb. Vladimir Cazan		1-2014		3

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132639	375	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti

JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1100 din 11 20 12



13525 25 10 2022

Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI,
eliberata la data de.....
Tariful.....cu chitanta nr.....
Referent.....
L.S.

MUNICIPIUL PLOIEȘTI JUDEȚUL PRAHOVA

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI INTERNELOR
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ JUD PRAHOVA

anexa nr. 11
la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
391	Cc	375		
	TOTAL	375		

23877 / 17 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
330	579890,775	385479,474
329	579878,730	385470,535
336	579863,831	385[illegible]
335	579875,876	385[illegible]
330	579890,775	[illegible]

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr 0095
Dumitru Lidia Mihaela
Persoana fizica autorizata de OCPI sa execute lucrari de cadastru si cu drept de semnatura pe documentatii cadastrale, CATEGORIA D

Data : 12.2010

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date a Cadastru si Publicitate imobiliara Prahova
MUDUR AMALIA CLAUDIA
SUBINGINER GR

Suprafata totala masurata = 375 mp

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308500 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1104 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN - STR. GAGENI, NR. 98A, T 65, LOT 406

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308500 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T65, LOT 406, NR. CADASTRAL 132654;

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. NR. 27/30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu nr. cadastral 132654 (teren cu suprafata de 375 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului Ploiesti conform Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134/26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159/28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii nr. 114884/07.09.2022.
Conform extrasului de carte funciara se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112/23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.
-Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari:
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa

Intocmit: GRIGORAS GABRIELA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea S.C. TRIUMF CONSTRUCT S.A. se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise:
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).
Regimul fiscal este reglementat de Legea nr. 227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr. 553/2011 si H.C.L. nr. 361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz=izolat, C=cuplat; P+1+M; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;
Terenul are acces la str. Roma si posibilitatea racordarii la retelele existente in zona.
Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 27/30.01.2014:
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.
Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).
Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;
Aspectul exterior al caldirilor:
- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;

- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).
Circulatii si accese:
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.
Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.
Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.
Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.
Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60 m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.
Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - NR. CADASTRAL 132654

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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):

Intocmit: GRIGORAS GABRIELA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDEŢUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

/**ARHITECT ŞEF,**
VERONICA RĂDUNĂ

4.11.2022

/**DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,**
RITA-MARCELA NEAGU

4.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
art. 476 cod fiscal

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

Intocmit: GRIGORAS GABRIELA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3

PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(Li)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

- Subzona servicii comerciale (Isc)
- Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

- Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
- Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)/institutii medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

- Subzona terminal auto si parcaje(Ttp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

- Subzona cai de comunicatie rutiere si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de alinieri (o fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentina retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (o fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentina regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de constructie (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)
- Heliport cu zona de siguranta aferenta - se va realiza doar cu conditia intocmirii si avizarii unui PUD care sa studieze integrarea suprafata a subzonei functionale si vecinatatile acesteia si a carei solutie sa fie avizata si de Autoritatea Aeronautica Romana (se va stabili un culoar de zbor care sa respecte legislatia specifica in vigoare)

Regim de construire: Izolat, Cuplat, Insirat - Li - Zona/subzona functionala

Iz, C, P+1+4 - Regim maxim de inaltime

POT- 50% CUT- 1.1

SOLUTIA TEHNICA SI CONCEPTIA CUPRINSE IN PREZENTA DOCUMENTATIE SUNT PROPRIETATEA INTELECTUALA A S.C. SERVICIUL DE GOSPODARIRE URBANA S.R.L. PLOIESTI SI NU POT FI UTILIZATE NICI PE PARTE FARA ACORDUL PRIOR AL S.C. SERVICIUL DE GOSPODARIRE URBANA S.R.L.

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	OBSERVATII	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
VERIFICATOR				

S.C. SERVICIUL DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L. — BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI — PROIECT NR. 96 / 2013

ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	SCARA: 1:2 000	TITLU PROIECT: MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	FAZA: PUZ
SEF PROIECT	arh. Vladimir Cazan					
PROIECTAT	arh. Vladimir Cazan		DATA: 1-2014	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR. 3	
DESENAT	arh. Vladimir Cazan					

BILANT TERITORIAL (pentru suprafata de teren studiata in PUZ)

	EXISTENT mp	%	PROPUS mp	%
Zona ocupata cu cladiri care in viitorul fond de executie	33 173	11,69%		
Zona amenajata ca parcare	109 187	38,65%		
Zona libera neamenajata	137 740	48,73%		
Zona de locuinte individuale (L)			43 200	22,82%
subzona locuintelor individuale (Li)			46 200	24,39%
Zona pentru institutii si servicii de interes general(IS)			51 100	18,08%
subzona servicii comerciale (Isc)			4 700	1,66%
subzona institutii si servicii publice (Isp)			9 100	3,21%
subzona institutii si servicii publice de interes municipal(Ispm)			37 300	13,19%
Zona spatiilor verzi (V)			110 170	38,97%
subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)			99 400	35,16%
subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)			9 400	3,32%
subzona spatii verzi de protectie -institutii medicale (Vim)			370	0,13%
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4,24%
subzona terminal auto si parcaje(Ttp)			12 000	4,24%
Circulatii (incluse spatii verzi de aliniere)			45 630	15,14%
Total	283 100	100%	283 100	100%

NOTA
- PLAN ANEXA pentru modificare si completare documentatie MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR.98,98A, 102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL - Modificari si Completari in conformitate cu hotararile comisiei 4din cadrul Municipiului Ploiesti adoptata in cadrul sedintei din 21.01.2014 si consemnate in procesul verbal de sedinta PVC4 din 24.01.2014
- Solutia tehnica si de calculele a terminalului multimodal vo line cont de aceste modificari, rezervand o zona pe care va putea fi realizat Heliportul.

amplasament 106

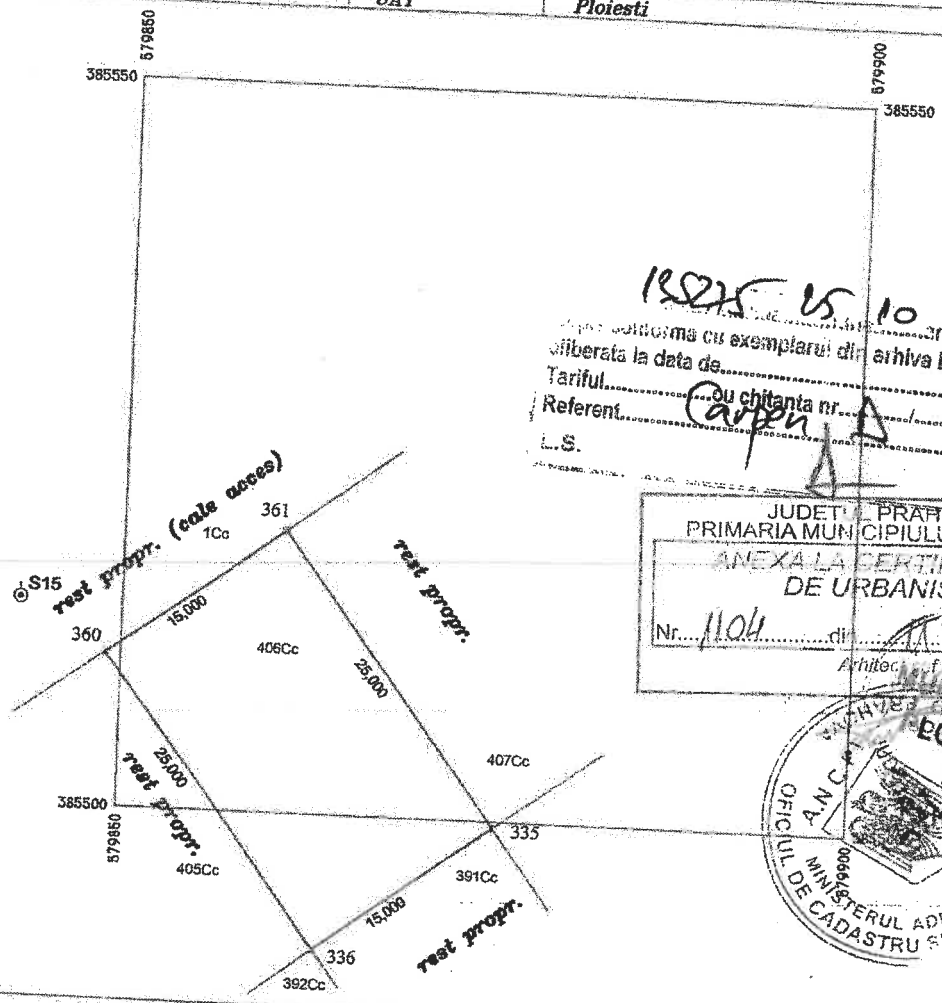
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIUL PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1101 din 11.04.2014
PRIMAR

580053,266 385197,366

160
162

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132654	375	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



13875 15.10.2022
Conform cu exemplarul din arhiva BCPI,
eliberata la data de.....
Tariful.....cu chitanta nr...../.....
Referent.....
L.S.

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1104 din 11 RUGINA 2022
Arhitect-şef

MUNICIPIUL PLOIESTI
2 PRAHOVA
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERIORULUI
A.N.C.P.I.

anexa nr. 11
la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
406	Cc	375		
TOTAL		375		

23877 / 7 MAI 2011

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
360	579848,931	385510,685
361	579860,977	385510,625
335	579875,876	[illegible]
336	579863,831	[illegible]
360	579848,931	[illegible]

Executant,
ing. Dumitru Liana Mihaela

ANCPI se executa lucrari de cadastru, geodezie si fotogrametrie
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-SF Nr. 0095
Dumitru Liana Mihaela
Persoana care poate executa lucrari de cadastru CATEGORIA D

Data : 12.2010

Se confirma suprafata din masuratori
Introducerea imobilului in baza de da...
Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
TUDOR AMALIA CLAUDIA
INGINER GR. III

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 308501 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1101 Din: 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN - STR. GAGENI, NR. 98A, T 65, LOT 407

Ca urmare cererii adresate de MUNICIPIUL PLOIESTI,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail PLOIESTI.RO,
inregistrata la nr. 308501 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T65, LOT 407, NR. CADASTRAL 132655,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. NR. 27/30.01.2014 privind aprobarea MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL "REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL PLOIESTI, STR. GAGENI NR. 98, 98A, 102, 102B, PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL"Strada Gageni, nr. 98, 98A, 102, 102B, Ploiesti,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu nr. cadastral 132655 (teren cu suprafata de 375 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului Ploiesti conform Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134/26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159/28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii nr. 114887/07.09.2022.
Conform extrasului de carte funciara se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112/23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale :
L - zona de locuinte individuale.
Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2).
Utilizari permise:
- Locuinte individuale pe lot propriu, izolate sau cuplate.
- Amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate.

Intocmit: GRIGORAS GABRIELA - CONSILIER., 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

-Imprejmuiri.
Utilizari permise cu conditionari:
- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a unei locuinte.
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi de transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire.
- Oricare dintre functiunile prevazute la art.1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale "Apele Romane" ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea S.C. TRIUMF CONSTRUCT S.A. se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.
Utilizari interzise:
- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea).
Regimul fiscal este reglementat de Legea nr. 227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr. 553/2011 si H.C.L. nr. 361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Li; regim de construire - Iz=izolat, C=cuplat; P+1+M; (POT = 50%, CUT = 1,1)
- suprafata teren 375 mp, parcela construibila;
Terenul are acces la str. Roma si posibilitatea racordarii la retelele existente in zona.
Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 27/30.01.2014:
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):
Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN. In functie de aceasta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.
In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.
Noile parcele vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:
- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12 m si o suprafata de minimum 200 mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8 m si o suprafata de minimum 150 mp.
Amplasarea cladirilor fata de aliniament:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5 m fata de aliniament si retrageri de minimum 5 m si respectiv 3 m fata de aliniament (a se vedea plansa anexa – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE).
Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:
- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.
- Pentru zonele neconstruite:
- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,0 m numai in cazul in care fronturile opuse nu au camere locuibile.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:
- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M;
Aspectul exterior al caldirilor:

- se va urmari ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.).

Circulatii si accese:
- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public;
- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta.
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00 m latime.

Stationarea autovehiculelor:
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei;
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele.

Conditii de echipare edilitara:
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatul public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse.

Spatii libere si spatii plantate:
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata cu spatiu verde;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m.

Imprejmuiri:
- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60 m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta;
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
Pentru zonele neconstruite:
Izolate sau/si cuplate - z3: POT max = 50%, CUT max = 1,1, H max = P+1+M;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA 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 CONSTRUCTII

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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 LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

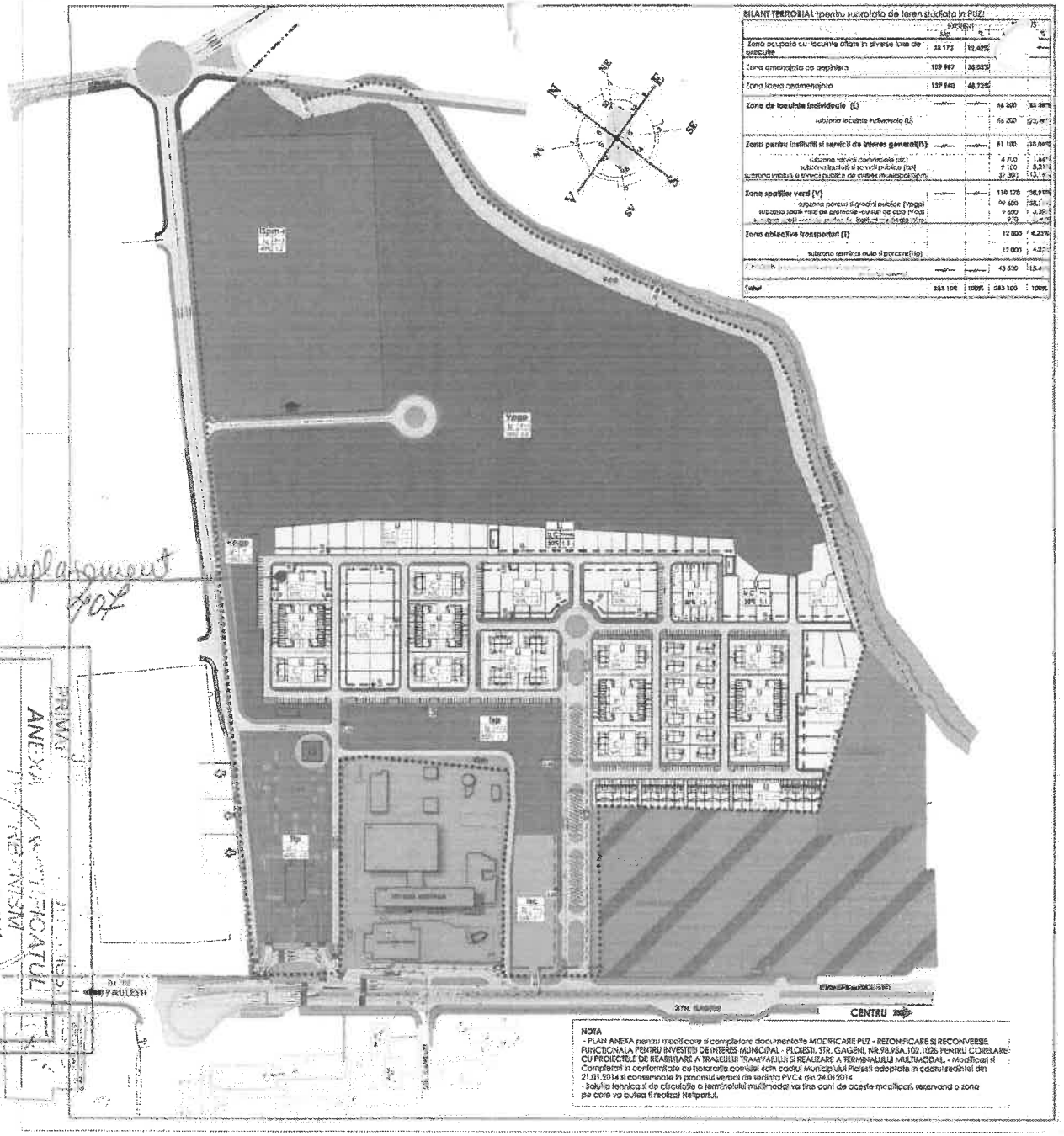
ARHITECT SEF,
VERONICA RADUNĂ
4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU
4.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....

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

Intocmit: GRIGORAS GABRIELA - CONSILIER., 03-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU



amplasament PUZ

PRIMAR
ANEXA
MODIFICARE PUZ
Nr. 104

BILANT TERITORIAL (pentru suprafata de teren studiata in PUZ)

	EXISTENT			
	mp	%	mp	%
Zona ocupata cu locuinte aflate in diverse forme de executie	38 172	13,40%		
Zona amenajata de repinitera	109 997	38,83%		
Zona libera neamenajata	137 140	48,73%		
Zona de locuinte individuale (L)			46 300	16,38%
subzona locuinte individuale (L)			46 300	16,38%
Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)			81 100	28,68%
subzona servicii comerciale (Isc)			4 700	1,66%
subzona institutii si servicii publice (Isp)			9 100	3,21%
subzona institutii si servicii publice de interes municipal(Ispm)			37 301	13,19%
Zona spatiilor verzi (V)			110 175	38,97%
subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)			99 600	35,21%
subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)			9 600	3,39%
subzona spatii verzi de protectie - institutii medicale (Vim)			975	0,34%
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4,25%
subzona terminal auto si parcaje(Ttp)			12 000	4,25%
[illegible]			43 630	15,4[illegible]
Total	283 100	100%	283 100	100%

NOTA
- PLAN ANEXA pentru modificare si completare documentatie MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR.98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL, - Modificari si Completari in conformitate cu hotararile comisiei 4dm cadrul Municipiului Ploiesti adoptate in cadrul sedintei din 21.01.2014 si consemnate in procesul verbal de sedinta PVC4 din 24.01.2014
- Solutia tehnica si de circulatie a terminalului multimodal va fine cont de aceste modificari, rezervand o zona pe care va putea fi realizat Heliportul.

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3
PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE

Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)

Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(L)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)

Subzona servicii comerciale (Isc)
Subzona institutii si servicii publice (Isp)
Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)

Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)
Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vr)
Subzona spatii verzi de protectie -cursuri de apa (Vca)/institutii medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)

Subzona terminal auto si parcaje(Ttp)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)

Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE

Zona obiective transporturi
Zona industrie nepoluanta
Zona institutii medicale
Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE

Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie aprobat)
Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambul) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)
Heliport cu zona de siguranta aferenta - se va realiza doar cu conditia intocmirii si avizarii unui PUD care sa studieze intreaga suprafata a subzonei functionale si vecinatatile acesteia si a carei solutie sa fie avizata si de Autoritatea Aeronautica Romana (se va stabili un culoar de zbor care sa respecte legislatia specifica in vigoare)

Regim de construire: Izolat, Cuplat, C=cuplat — Iz, C — Regim maxim de inaltime
POT — 50% — 1,1 — CUT

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT / SEMNATURA / EXPERT	TITLUL PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	CERINTA	INSEMNAT / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI S.R.L.
C.U.I. 27449867 J29/1212/01.10.2013 R022744/9867
Ploiesti, Str. Vasile Lupescu nr. 2, tel. 0244/542.2, 0722/ 311.2[illegible]

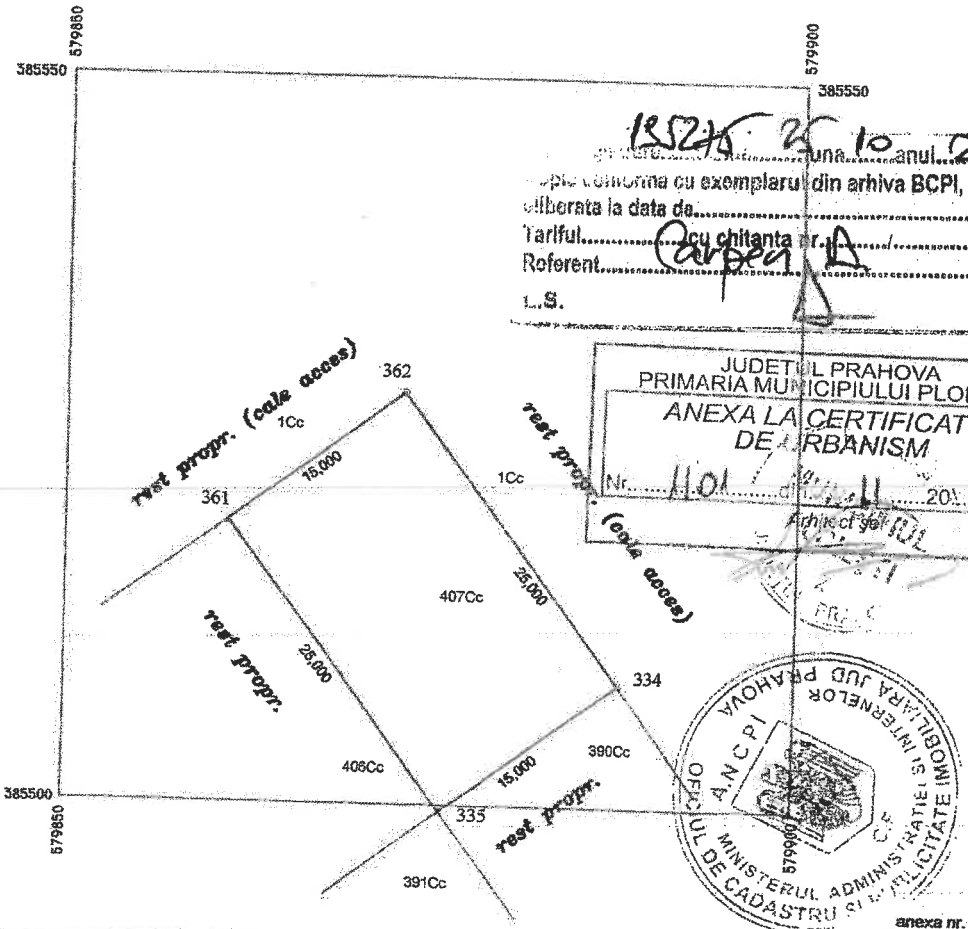
BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

PROIECT NR. 80/2013

ELABORATOR:	TITLUL PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	SCARA:	TITLU PROIECT: MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL	FAZA: PUZ
SEF PROIECT	urb. Vladimir Cazan		1:2 000		
PROIECTAT	urb. Vladimir Cazan		DATA: 1-2014	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR. 3
DESENAT	urb. Vladimir Cazan				

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132655	375	Ploiesti, str. Gageni nr. 96 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



Copia conforma cu exemplarul din arhiva BCPI,
eliberata la data de.....
Tariful.....cu chitanta nr.....
Referent.....
L.S.

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1101 din 11.11.2011
Arhitect-şef

anexa nr. 11
la regulament

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
407	Cc	375		
TOTAL		375		

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
361	579860,977	385519,625
362	579873,022	385528,564
335	579887,921	[illegible]
336	579875,876	[illegible]
361	579860,977	[illegible]

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

Data : 12.2010

Se confirma suprafata din masura... introducerea imobilului in baza ...
...ul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
TUDOR AMALIA CLAUDIA

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308502 din 01-11-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1102 **Din:** 10-11-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZARE TEREN - STR. GAGENI, NR. 98A, T 65, LOT 408

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 308502 din 01-11-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada GAGENI, nr. 98A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: T65, LOT 408, NR. CADASTRAL 132656;

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / ,
faza PUZ aprobata prin H.C.L. NR. 27/30.01.2014,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu nr. cadastral 132656 (teren cu suprafata de 429 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Consiliului Local al municipiului Ploiesti conform Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3134/26.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian, Actului Aditional la acesta autentificat sub nr. 3159/28.11.2012 la Biroul Notarial Minea Octavian si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii nr. 114894/07.09.2022.
Conform extrasului de carte funciara se noteaza Contractul de Asociere nr. 01112/23.01.2006, incheiat intre Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local si S.C. Triumf Construct S.R.L.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia stabilita prin PUG, PUZ si RLU - documentatii aprobate - este:

V - zona spatiilor verzi.
Vpgp - subzona parcuri si gradini publice.

UTILIZARI ADMISE
- Spatii verzi si plantatii ornamentale si de protectie
- Alei pietonale din care unele ocazional circulabile pentru intretinere
- Amenajari pentru practicarea sportului in aer liber(terenuri de sport, pista role, pista biciclete)
- Mobilier urban
- Locuri de joaca pentru copii
- Amenajari pentru recreere, odihna, promenada si dodari aferente acestora (chiosc cu produse alimentare, chiosc fanfara, adapost ploaie, loc de odihna, etc)

Intocmit: GRIGORAS GABRIELA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- Constructii pentru administatie, intretinere, paza si control
- Punct de informare
- WC public
- Parcaje
- Amenajari cu caracter provizoriu doar pe perioada desfasurarii unor manifestari publice si sociale, aprobate de Consiliul Local Ploiesti.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Unitati de alimentatie publica (resaturant, cofetarie, cafenea, terasa, etc.)
- Constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici)
- Constructiile si amenajarile noi cu caracter definitiv si care se incadreaza in utilizari admise vor primi autorizatie de constructie in baza unui PUD aprobat de Comisia Tehnica de Urbanism si Amenajarea Teritoriului. Toate constructiile noi vor trebuii sa respecte indicatorii urbanistici maximali ce au fost stabiliti prin prezentul PUZ. Calculul acestora se va face prin raportare la toata suprafata subzonei functionale desemnate in prezentul PUZ.

UTILIZARI INTERZISE

Orice alta activitate in afara celor prevazute la utilizari admise si utilizari admise cu conditionari.
Regimul fiscal este reglementat de Legea nr. 227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr. 553/2011 si nr. 361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-13; Vpgp;
- suprafata teren 429 mp, parcela construibila;

CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR

- constructiile si amenajarile noi aprobate a se realiza se vor amplasa in regim izolat.

CIRCULATII SI ACCESE

- circulatiile auto si pietonale vor fi racordate la drumurile publice

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se va face doar in locurile special amenajate pe spatiul public

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisa este de P

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul exterior al cladirilor va fi unul de tip traditional in acord cu zona verde in care se vor amplasa
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate; preferabil din materiale naturale

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare ce se vor realiza in zona
- cablurile de alimentare cu energie electrica a cladirilor si a diferitelor amenajari, cablurile de alimentare ale iluminatului public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran.
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse;
- pentru fiecare constructie si amenajare vor fi prevazute spatii pentru colectarea deseurilor menajere in pubele ecologice, impartite pe categorii de materiale, pentru o cat mai eficienta reciclare a materialelor refolosibile;
- de-a lungul tuturor aleilor pietonale din parc vor fi prevazute recipiente pentru colectarea deseurilor, urmand ca gunoiul sa fie depozitat si ulterior sortat, pentru reciclarea acestuia.

SPATII PLANTATE

Pentru amenajarea subzonelor pentru parcuri si gradini publice se vor intocmi proiecte de amenajare peisagistica. In aceste zone suprafata ocupata de plantatii va ocupa o suprafata de minimum 70% din care 40% va fi suprafata amenajata cu plantatii de arbori.

IMPREJMUIRI

- gardurile perimetrale ale diverselor obiective din parc care necesita o astfel de masura de protectie vor avea un aspect decorativ. Acestea vor fi transparente si vor avea inaltime de max. 1.50m.
- gardul de delimitare al subzonelor de parc si gradini publice la limita cu spatiul public va avea un aspect decorativ si o inaltime maxima de 2,00m
- gardul de delimitare catre alte zone va fi realizat din panouri de plasa metalica profilata, dar de buna calitate. Aceste imprejmuiri vor fi dublate de gard viu a carui inaltime va fi de maximum 2.00m.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 15%

- Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita

(proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor si scarilor de acces.
Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.
De asemenea si curtile de aerisire pana la 2,0mp intra in suprafata construita.
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT maxim =0,15
- Coeficientul de ocupare al terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei.
In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatilor tehnice amplasate in subteran precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus, se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/06.07.2001, modificata si actualizata.
Documentatia PUZ este valabila pana la aprobarea PUG al municipiului Ploiesti.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - NR. CADASTRAL 132656

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care 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 mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) 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 LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

ROMANIA MUNICIPIUL PLOIESTI 2 JUDETUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

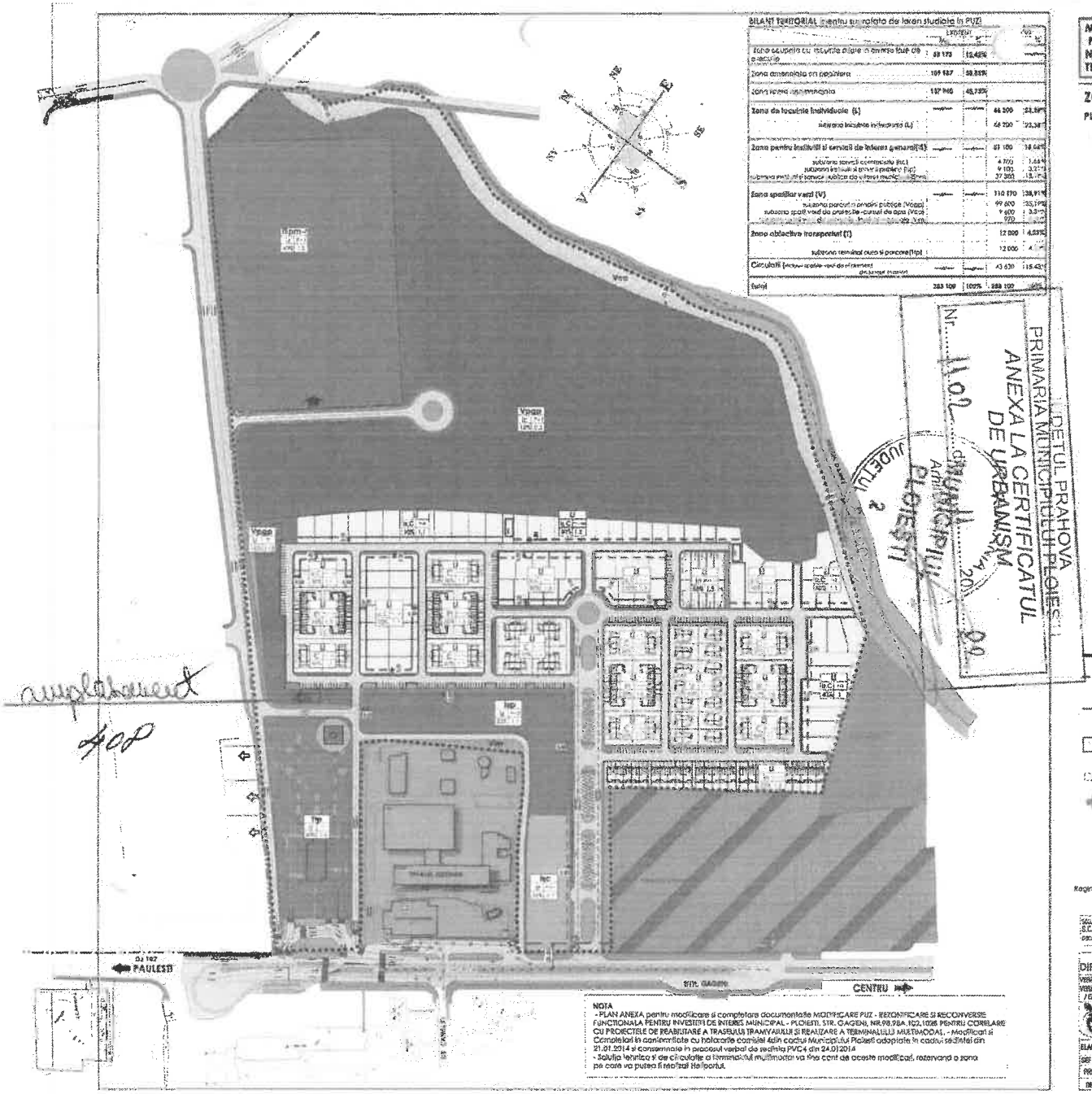
ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ
4.11.2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU
4.11.2022

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....

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

Intocmit: GRIGORAS GABRIELA - CONSILIER., 04-11-2022
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU



BILANT TERITORIAL (pentru suprafata de teren studiata in PUZ)

	Existent		Propus	
Zona cladirilor cu locuinte unifamiliale si anexele lor de gospodarie	35 173	12,45%		
Zona amenajata pe platforma	109 987	38,89%		
Zona terenurilor neamenajate	137 940	48,73%		
Zona de locuinte individuale (L)			44 200	15,62%
subzona locuintelor individuale (L)			44 200	15,62%
Zona pentru institutii si servicii de interes general(IS)			31 100	10,94%
subzona servicii comerciale (Isc)			4 770	1,68%
subzona institutii si servicii publice (Isp)			9 100	3,21%
subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r) (cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)			37 300	13,18%
Zona spatiilor verzi (V)			110 170	38,91%
subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)			99 600	35,19%
subzona spatii verzi de protectie-cursul de apa (Vcs)			9 600	3,39%
subzona spatii verzi de protectie (Vf)			970	0,34%
Zona obiectiva transporturi (T)			12 000	4,23%
subzona terminal auto si parcare (Tip)			12 000	4,23%
Circulatii (drumuri, strazi, căi de circulatie, pietonale, trotuare)			43 630	15,42%
Total	283 100	100%	283 100	100%

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
JUDETUL PRAHOVA
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1102 din 11.04.2014
Arhitectul Municipiului Ploiesti

MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL

3
PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA/ REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN SC1/2000

LEGENDA

LIMITE
- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti
- Limita parcelei care a generat PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de locuinte (L)
- Subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)(L)

Zona pentru institutii si servicii de interes general(Is)
- Subzona servicii comerciale (Isc)
- Subzona institutii si servicii publice (Isp)
- Subzona institutii si servicii publice de interes municipal (Ispm-r)(cu restrictie de construire pana la intocmirea de PUD)

Zona spatiilor verzi (V)
- Subzona parcuri si gradini publice (Vpgp)
- Subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere (Vf)
- Subzona spatii verzi de protectie -cursul de apa (Vcs)/institutii medicale(Vim)

Zona obiective transporturi (T)
- Subzona terminal auto si parcaje(Tip)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente (CC)
- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje
- Subzona circulatii pietonale

ZONE FUNCTIONALE PE TERENURILE INVECINATE PARCELEI STUDIATE
- Zona obiective transporturi
- Zona industrie nepoluanta
- Zona institutii medicale
- Zona terenuri aflate temporar sub ape - albia majora

REGLEMENTARI URBANISTICE
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de axul strazii Gageni-25m (rezerva teren pentru sistematizarea strazii Gageni-conform studiu de circulatie axobol)
- Retragere minima obligatorie a constructiilor fata de aliniament (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine retragerea existenta)
- Regim de aliniere obligatoriu al constructiilor (a fost stabilita prin prezentul PUZ doar pentru zonele parcelate si neconstruite, pentru zonele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent)
- Zona cu restrictie de construire (rezerva teren pentru sistematizarea Paraului Dambu) (20m din axul de sistematizare a cursului de apa)
- Zona din cadrul loturilor destinate locuirii pentru care se recomanda amenajarea ca spatiu verde de protectie
- Directiile de acces ale ambulantelor in Unitatea de Primire Urgente (UPU)
- Heliport cu zona de siguranta aferenta - se va realiza doar cu conditia intocmirii si avizarii unui PUD care sa studieze intreaga suprafata a subzonei functionale si vecinatatile acesteia si a carei solutie sa fie avizata si de Autoritatea Aeronautica Romana (se va stabili un culoar de zbor care sa respecte legislatia specifica in vigoare)

Regim de constructie: Izolat, Izolat, Cuplat — U — Zona/subzona functionala
H, C — Regim maxim de inaltime
POT: 50% — I, I — CUT

SCHITA(A) TERENULUI SE CONSULTA LA SEDIUL SOCIETATII DOAR PRIN PREZENTAREA ADRESEI PROPRIETATII INTELEGERII A S.C. SERVICIUL DE GOSPODARIRE URBANA S.R.L. PLOIESTI SI PRIN PLATA TAXEI SI SEMNA PREVIAT IN CONTRACT
DOCUMENTAIA NU ESTE UN PLAN DE PARCELARE OFICIAL, NU ESTE PENTRU PLAN ACCESIE, NU ESTE AL S.C. SERVICIUL DE GOSPODARIRE URBANA S.R.L.

DIRECTOR: CONSTANTIN DONALD NICOLAE

VERIFICAT / VERIFICATOR / EXPERT	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	GERANTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA		PROIECT NR.
			BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI			50 / 2013
ELABORATOR:	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAT	SCARA:	TITLU PROIECT: MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL		FAZA: PUZ
SEF PROIECT	urb. Vladimir Cazacu		1:2 000			
PROIECTAT	urb. Vladimir Cazacu		DATA: 1-2014	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE		PLANSA NR. 3
DESENAT	urb. Vladimir Cazacu					

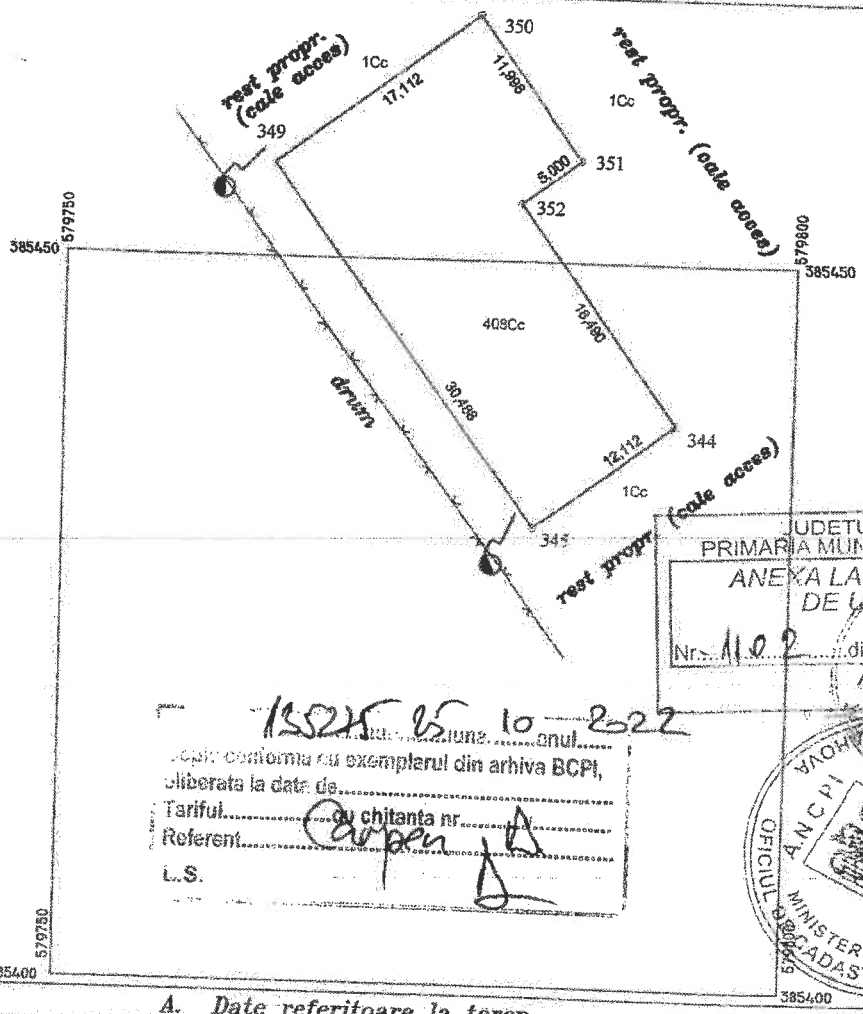
NOTA
- PLAN ANEXA, pentru modificare si completare documentatie MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL - PLOIESTI, STR. GAGENI, NR.98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL. - Modificari si Completari in conformitate cu hotararile consiliului din cadrul Municipiului Ploiesti adoptate in cadrul sedintei din 21.01.2014 si consemnate in procesul verbal de sedinta PVC4 din 24.01.2014
- Solutia tehnica si de circulatie a terminalului multimodal va fina cont de aceste modificari, rezervand o zona pe care va putea fi realizat Heliportul.

128 580053,266 385179,152

164

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
132656	429	Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, T 65, intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Ploiesti



JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1102 din 10.10.2022
Arhitect-șef

13525 25 10 2022
Copia conforma cu exemplarul din arhiva BCPI,
eliberata la data de.....
Tariful..... cu chitanta nr.....
Referent.....
L.S.

anexa nr. 11 la regulament

7 MAI 2024

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
408	Cc	429		
TOTAL		429		

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Suprafata constr la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie "STEREOGRAFIC 1970"

Pct.	E (m)	N (m)
349	579763,970	385456,344
350	579777,711	385466,542
351	579784,861	385456,908
[illegible]	579780,846	385453,[illegible]
[illegible]	579791,866	385439,[illegible]
[illegible]	579782,140	385431,[illegible]
[illegible]	579763,970	385456,34[illegible]

Executant,
ing. Dumitru Lidia Mihaela

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-F Nr. 0096
Dumitru Lidia Mihaela

[illegible] suprafata din masuratori si [illegible] imobilului in baza de date [illegible]

[illegible] de Cadastru si Publicitate Imobiliara [illegible]
TODOR AMALIA CLAUDIA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEŞTI
NR 720/15.11.2023

REFERAT DE APROBARE
la proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitaţie publică a 32 loturi teren, situate în Ploieşti, str. Găgeni, nr. 98A, ce aparţin domeniului privat al Municipiului Ploieşti

Potrivit prevederilor art. 129 alin. 2, lit. c) coroborat cu alin. (6), lit. b) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/05.07.2019 privind Codul administrativ, Consiliul Local administrează domeniul public şi privat şi hotărăşte cu privire la modul de valorificare a bunurilor.

Loturile de teren 345-357, 376-391 şi 406-408, situate în Ploieşti, str. Găgeni, nr. 98A, se află în domeniul privat al Municipiului Ploieşti conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploieşti nr. 255/01.10.2003 privind trecerea din domeniul public în domeniul privat a unui teren situat pe str. Găgeni şi aprobarea concesionării pentru construcţia de locuinţe şi dotări aferente şi Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploieşti nr. 441 din 28.11.2012 privind aprobarea unui schimb de imobile între Municipiul Ploieşti şi S.C. Triumf Construct S.A.

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiul Ploieşti nr. 478/29.11.2013 a fost aprobată strategia de valorificare a unor categorii de bunuri-imobile aflate în domeniul public sau privat al municipiului Ploieşti. Conform acestei strategii în categoria de bunuri ce se propun a fi valorificate sunt terenurile libere ce aparţin domeniului privat al Municipiului Ploieşti (terenuri care se află într-un cartier construit şi locuit, pe care nu sunt amplasate construcţii), terenuri şi construcţii ce aparţin domeniului privat al Municipiului Ploieşti (terenuri pe care sunt amplasate construcţii în stare avansată de degradare, construcţii propuse pentru demolare sau consolidare).

Prin valorificarea acestor categorii de bunuri-imobile se doreşte:

- reabilitarea şi dezvoltarea cartierelor, regenerarea urbană a oraşului;
- eliminarea punctelor negre din municipiu (terenuri nevalorificate pe care sunt aruncate deşeuri, gunoaie);
- creşterea interesului pentru noi investiţii locale;
- crearea de noi locuri de munca atât în perioada realizării obiectivelor de către investitori cât şi după finalizarea acestora;
- creşterea gradului de accesibilitate la serviciile de utilităţi publice;
- obţinerea de fonduri suplimentare la bugetul local rezultate din:

- impozitele și taxele locale aferente construcțiilor ce se vor realiza;
- sumele aferente eliberării Autorizației de Construire etc.

- economie la bugetul local cu costurile lucrărilor de întreținere a terenurilor.

În cadrul ședinței 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 04.08.2022 a fost analizată oportunitatea de valorificare a loturilor de teren situate în str. Găgeni nr. 98A , fiind notat în Procesul verbal al ședinței „Reevaluare și valorificare."

Conform rapoartelor de evaluare întocmite de către Evaluare și Expertiză Judiciară Olaru Și Asociații în baza Acordului-cadru de prestări servicii nr. 19810/02.09.2021 încheiat cu Primăria Municipiului Ploiești și a contractului subsecvent nr. 20767 din 25.10.2022, pentru loturile de teren situate în str. Găgeni nr. 98A, evaluatorul autorizat a concluzionat că valorile de piață sunt:

	Adresa Str. Găgeni nr.98A	Nr. raport evaluare	Preț	Suprafață	Nr. cadastral
1.	lot 345	431/08.05.2023	46.680 euro/ 229.927 lei	389 mp	132593
2.	lot 346	400/08.05.2023	48.240 euro/ 237.611 lei	402 mp	132594
3.	lot 347	401/08.05.2023	49.800 euro/ 245.295 lei	415 mp	132595
4.	lot 348	402/08.05.2023	51.360 euro/ 252.979 lei	428 mp	132596
5.	lot 349	403/08.05.2023	52.560 euro/ 258.890 lei	438 mp	132597
6.	lot 350	404/08.05.2023	52.800 euro/ 260.072 lei	440 mp	132598
7.	lot 351	405/08.05.2023	52.800 euro/ 260.072 lei	440 mp	132599
8.	lot 352	406/08.05.2023	51.360 euro/ 252.979 lei	428 mp	132600
9.	lot 353	407/08.05.2023	49.200 euro/ 242.340 lei	410 mp	132601
10.	lot 354	408/08.05.2023	46.680 euro/ 229.927 lei	389 mp	132602
11.	lot 355	409/08.05.2023	44.520 euro/ 219.288 lei	371 mp	132603
12.	lot 356	410/08.05.2023	42.120 euro/ 207.466 lei	351 mp	132604
13.	lot 357	411/08.05.2023	45.600 euro/ 224.607 lei	456 mp	132605

13.	lot 357	411/08.05.2023	45.600 euro/ 224.607 lei	456 mp	132605
14.	lot 376	412/08.05.2023	45.000 euro/ 221.652 lei	375 mp	132624
15.	lot 377	413/08.05.2023	45.000 euro/ 221.652 lei	375 mp	132625
16.	lot 378	414/08.05.2023	45.000 euro/ 221.652 lei	375 mp	132626
17.	lot 379	415/08.05.2023	45.000 euro/ 221.652 lei	375 mp	132627
18.	lot 380	416/08.05.2023	45.000 euro/ 221.652 lei	375 mp	132628
19.	lot 381	417/08.05.2023	45.000 euro/ 221.652 lei	375 mp	132629
20.	lot 382	418/08.05.2023	45.000 euro/ 221.652 lei	375 mp	132630
21.	lot 383	419/08.05.2023	45.000 euro/ 221.652 lei	375 mp	132631
22.	lot 384	420/08.05.2023	45.000 euro/ 221.652 lei	375 mp	132632
23.	lot 385	421/08.05.2023	45.000 euro/ 221.652 lei	375 mp	132633
24.	lot 386	422/08.05.2023	45.000 euro/ 221.652 lei	375 mp	132634
25.	lot 387	423/08.05.2023	45.000 euro/ 221.652 lei	375 mp	132635
26.	lot 388	424/08.05.2023	45.000 euro/ 221.652 lei	375 mp	132636
27.	lot 389	425/08.05.2023	45.000 euro/ 221.652 lei	375 mp	132637
28.	lot 390	426/08.05.2023	45.000 euro/ 221.652 lei	375 mp	132638
29.	lot 391	427/08.05.2023	45.000 euro/ 221.652 lei	375 mp	132639
30.	lot 406	428/08.05.2023	45.000 euro/ 221.652 lei	375 mp	132654
31.	lot 407	429/08.05.2023	45.000 euro/ 221.652 lei	375 mp	132655
32.	lot 408	430/08.05.2023	42.900 euro/ 211.308 lei	429 mp	132656

În conformitate cu prevederile art. 363, alin (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ „Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel."

În cadrul ședinței din data de 23.06.2023 a Comisiei nr. 2 – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale, luând în considerare Rapoartele de evaluare, a fost reanalizată oportunitatea de valorificare a loturilor de teren situate în str. Găgeni nr. 98A , fiind emis Aviz favorabil pentru inițiere HCL în vederea vânzării prin licitație, prețul de pornire fiind conform rapoartelor de evaluare.

Față de cele expuse supunem spre aprobare, în regim de urgență, în prima ședință ordinară a Consiliului Local al Municipiului Ploiești, proiectul de hotărâre alăturat privind vânzarea prin licitație publică a 32 loturi teren, situate în Ploiești, str. Găgeni, nr. 98A, ce aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiești.

Consilieri:

Marcu Valentin

Tudor Aurelian-Dumitru

Frusina Nicolae-Vlad

Popa Gheorghe

Andreescu Costel

Vîscan Robert-Ionuț

Ganea Cristian-Mihai