

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____

privind vânzarea cotelor indivize de teren având suprafețele de 5,72 m² (teren curte) și de 25,28 m² (teren sub construcție) din suprafața totală de 553 m² a terenului situat în Ploiești, str. Rudului, nr. 89, înscris în Cartea Funciară nr. 138288

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 înregistrat la Direcția Gestiune Patrimoniu sub nr. 373/16.10.2024 privind vânzarea cotelor indivize de teren având suprafețele de 5,72 m² (teren curte) și de 25,28 m² (teren sub construcție) din suprafața totală de 553 m² a terenului situat în Ploiești, str. Rudului, nr. 89;

Luând act de faptul că în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267/2006, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 201/27.06.2019, cotele indivize de teren având suprafețele de 5,72 m² (teren curte) și de 25,28 m² (teren sub construcție) din suprafața totală de 553 m² a terenului situat în Ploiești, str. Rudului, nr. 89, sunt proprietatea privată a Municipiului Ploiești;

Având în vedere procesul verbal nr. 690 din data de 23.07.2024 al Comisiei de verificare a solicitărilor și îndeplinire a condițiilor de cumpărare a imobilelor aflate în patrimoniul privat al municipiului Ploiești, constituită în baza Dispoziției nr. 18488 din 14.12.2022, emisă de către Primarul municipiului Ploiești;

Luând în considerare adresa înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 12692 din 06.12.2023 formulată de doamna Ghiță Vasilichia Constanța și confirmarea acesteia, privind cumpărarea terenurilor, transmisă prin adresa nr. 12692 din data de 06.08.2024;

Luând în considerare procesul verbal și avizul din data de 23.08.2024 ale Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

În temeiul art. 129, alin. 2 lit. c), alin. 6, lit. b), art. 354, art. 364 alin. 1 și 3 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare și ale art. 42, alin. 3, din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Însușește raportul de evaluare nr. 2450/28.05.2024, întocmit de S.C. KIDO ADVISORS S.R.L. pentru cotele indivize de teren având suprafețele de 5,72 m² (teren curte) și de 25,28 m² (teren sub construcție) din suprafața totală de 553 m² a terenului situat în Ploiești, str. Rudului, nr. 89, înscris în Cartea Funciară nr. 138288, care constituie Anexa nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Stabilește valoarea totală a cotelor indivize de teren, ce aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiești, din suprafața totală de 553 m² a terenului situat în Ploiești, str. Rudului, nr. 89, ce fac obiectul vânzării, la suma de 24.297,76 lei, valoare ce nu conține T.V.A., compusă din:

- suma de 4.483,33 lei ce reprezintă contravaloarea terenului în suprafață de 5,72 m² indiviz din suprafața totală de 553 m²;

- suma de 4.483,33 lei ce reprezintă contravaloarea terenului în suprafață de 5,72 m² indiviz din suprafața totală de 553 m²;

- suma de 19.814,43 ce reprezintă contravaloarea terenului în suprafață de 25,28 m² indiviz din suprafața totală de 553 m².

Art. 3. (1) Aprobă vânzarea către doamna Ghiță Vasilichia Constanța a cotelor indivize de teren având suprafețele de 5,72 m² (teren curte) și de 25,28 m² (teren sub construcție) din suprafața totală de 553 m² a terenului situat în Ploiești, str. Rudului, nr.89, înscris în Cartea Funciară nr. 138288, în următoarele condiții:

a) achitarea integrală de către doamna Ghiță Vasilichia Constanța a contravalorii suprafețelor de teren sus menționate, în sumă de 24.297,76 lei (fără T.V.A.), în termen de maxim 90 de zile calendaristice de la data aprobării vânzării de către Consiliul Local al Municipiului Ploiești.

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

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

(2) În cazul nerespectării condițiilor prevăzute la art. 3.(1) lit. a) și c), contractul de vânzare – cumpărare nu se va încheia și prevederile prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea;

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

Art.5. Direcția Administrație Publică Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință doamnei Ghiță Vasilichia Constanța prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General,
Mihaela Lucia CONSTANTIN



Ploiesti, Str. St. Grecoanu nr 33, bloc L3, ap.1
Tel: 0744.576.885
Email: office@kidoadvisors.ro
Web: www.kidoadvisors.ro

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2450/28.05.2024

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

Teren intravilan in suprafata de 5.72 mp indiviz din suprafata totala de 553 mp, si teren in suprafata de 25.28 mp, indiviz din suprafata totala de 553 mp, situat in Loc. Ploiesti, Str Rudului nr 89, jud. Prahova



PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI

UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI

14.05.2024

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

1 SINTEZA EVALUARII

În acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietății imobiliare de mai jos:

- Teren intravilan în suprafața de 5.72 mp cu destinația curte, indiviz din suprafața totală din acte de 550 mp, suprafața măsurată de 553 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Rudului nr 89, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 138288 a loc. Ploiesti, având nr cad 138288.
- Teren intravilan în suprafața de 25.28 mp de sub construcție C1, indiviz din suprafața totală din acte de 550 mp, suprafața măsurată de 553 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Rudului nr 89, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 138288 a loc. Ploiesti, având nr cad 138288.

Observatii: Pe teren sunt edificate trei construcții (locuința C1, anexa C2 și garaj C3). Nu a fost prezentat un Certificat de urbanism din care să reiasă parametrii urbanistici și eventualele restricții de construire.

Evaluatorul a folosit în estimarea valorii juste parametrii urbanistici ai zonei, necunoscând regimul tehnic și economic care ar fi putut reieși dintr-un Certificat de Urbanism.

Lotul de teren are forma neregulată. Accesul la imobil se face din drum public- Str Rudului.

Pe o suprafață de 168 mp din totalul de 553 mp este instituit o servitute de trecere pentru imobilul învecinat.

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

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piață- **MUNICIPIUL PLOIESTI (în calitate de utilizator desemnat), în vederea unei posibile tranzacționări pe piața liberă, în baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.**

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și marketabil, aparținând **MUNICIPIULUI PLOIESTI (31 mp indiviz din suprafața totală de 553 mp) și Dnei Ghita Vasilichia Constanta (522 mp indiviz din suprafața totală de 553 mp)**, așa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

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

Standardele de evaluare ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

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

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

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
138288 (5.72 mp- cota indiviza din suprafata totala de 553 mp	4.483,33	900,90	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
138288 (25.28 mp- cota indiviza din suprafata totala de 553 mp	19.814,43	3.981,60	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCIARE		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
138288 (5.72 mp- cota indiviza din suprafata totala de 553 mp	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCIARE		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
138288 (25.28 mp- cota indiviza din suprafata totala de 553 mp	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

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

Astfel:

Valoarea de piata teren in suprafata de 5.72 mp indiviz din suprafata totala de 553 mp = 900,90 euro, respectiv 4.483,33 lei

Valoarea de piata teren in suprafata de 25.28 mp indiviz din suprafata totala de 553 mp = 3.981,60 euro, respectiv 19.814,43 lei

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

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

- Valoarea nu include tva;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se refera la teren in stadiul existent la data evaluarii, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale amplasamentului
- Dat fiind scopul evaluării si tipul proprietatii, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin metoda reziduala;
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimata in valuta este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului valutar) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este neaparat liniara;
- Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliara: teren intravilan;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare asa cum se prezinta la data evaluarii;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea estimata nu reprezinta o valoare de asigurare;

-
- Valoarea este subiectiva;
 - Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele de evaluare, recomandarile și metodologia de lucru promovate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România.

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL



IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI**CERTIFICARE**

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

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

SIRBU MADALINA ELENA
EVALUATOR AUTORIZAT EPI
Legitimatie 18106/ valabil 2024



CUPRINS

1	SINTEZA EVALUARII	2
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	8
2.1	Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare	8
2.2	Scopul evaluarii	8
2.3	Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate	8
2.4	Tipul valorii si moneda raportului	9
2.5	Data evaluarii si amplexarea investigatiei	9
2.6	Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	9
2.7	Natura si sursa informatiilor utilizate	10
2.8	Ipoteze si Ipoteze speciale	10
2.8.1	Ipoteze.....	10
2.9	Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare	12
3	PREZENTAREA DATELOR	13
3.1	Identificarea proprietatii. Situatie juridica	13
3.2	Descrierea amplasamentului si a constructiilor	14
3.3	Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).	15
4	ANALIZA DATELOR. CONCLUZII.....	17
4.1	Cea mai buna utilizare (CMBU)	17
4.2	Date privind modul de realizare a evaluarii	17
4.3	Abordarea prin piata	18
4.4	Metoda extractiei	25
4.5	Metoda alocarii	25
4.6	Metoda reziduala	25
4.7	Metoda capitalizarii rentei funciare	25
4.8	Analiza parcelarii si dezvoltarii	25
4.9	Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	26

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare

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

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

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

2.2 Scopul evaluarii

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

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

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

- Teren intravilan în suprafata de 5.72 mp cu destinatia curte, indiviz din suprafata totala din acte de 550 mp, suprafata masurata de 553 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Rudului nr 89, jud. Prahova , inscris in Cartea Funciara nr 138288 a loc. Ploiesti, avand nr cad 138288.
- Teren intravilan în suprafata de 25.28 mp de sub constructie C1, indiviz din suprafata totala din acte de 550 mp, suprafata masurata de 553 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Rudului nr 89, jud. Prahova , inscris in Cartea Funciara nr 138288 a loc. Ploiesti, avand nr cad 138288.

Observatii: Pe teren sunt edificate trei constructii (locuinta C1, anexa C2 si garaj C3). Nu a fost prezentat un Certificat de urbanism din care sa reiasa parametrii urbanistici si eventualele restrictii de construire.

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

Lotul de teren are forma neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Str Rudului.

Pe o suprafata de 168 mp din totalul de 553 mp este instituit o servitute de trecere pentru imobilul invecinat.

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

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

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si marketabil, apartinand **MUNICIPIULUI PLOIESTI (31 mp indiviz din suprafata totala de 553 mp) si Dnei Ghita Vasilichia Constanta (522 mp indiviz din suprafata totala de 553 mp)**, asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

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

Valoarea estimată se referă la întreaga proprietate descrisă mai sus, așa cum se prezintă la data evaluării, în ipotezele și condițiile exprimate în cadrul raportului de evaluare.

2.4 Tipul valorii și moneda raportului

Tipul valorii estimate în raportul de evaluare prezent este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR (2022).

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EUR.

2.5 Data evaluării și amploarea investigației

Data la care se aplică opinia asupra valorii este data evaluării de **14.05.2024**.

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

Inspectia proprietății a fost realizată de către evaluator Sirbu Madalina Elena, în calitate de reprezentant al societății de evaluare în data de **14.05.2024** în prezența unui reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schitele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, și nu au fost inspectate partile ascunse ale clădirilor.

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

2.6 Baza evaluării. Declararea conformității evaluării cu SEV

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

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

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

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate

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

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

2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale

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

2.8.1 Ipoteze

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

niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

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

Ipoteze speciale: Pe teren sunt edificate trei constructii (locuinta C1, anexa C2 si garaj C3). Nu a fost prezentat un Certificat de urbanism din care sa reiasa parametrii urbanistici si eventualele restrictii de construire.

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

2.9 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

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

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

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica

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

- Teren intravilan în suprafata de 5.72 mp cu destinatia curte, indiviz din suprafata totala din acte de 550 mp, suprafata masurata de 553 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Rudului nr 89, jud. Prahova , inscris in Cartea Funciara nr 138288 a loc. Ploiesti, avand nr cad 138288.
- Teren intravilan în suprafata de 25.28 mp de sub constructie C1, indiviz din suprafata totala din acte de 550 mp, suprafata masurata de 553 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Rudului nr 89, jud. Prahova , inscris in Cartea Funciara nr 138288 a loc. Ploiesti, avand nr cad 138288.

Observatii: Pe teren sunt edificate trei constructii (locuinta C1, anexa C2 si garaj C3). Nu a fost prezentat un Certificat de urbanism din care sa reiasa parametrii urbanistici si eventualele restrictii de construire.

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

Lotul de teren are forma neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Str Rudului.

Pe o suprafata de 168 mp din totalul de 553 mp este instituit o servitute de trecere pentru imobilul invecinat.

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

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

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si marketabil, apartinand **MUNICIPIULUI PLOIESTI (31 mp indiviz din suprafata totala de 553 mp) si Dnei Ghita Vasilichia Constanta (522 mp indiviz din suprafata totala de 553 mp),** asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Documente de proprietate avute la dispozitie:

- Extras de carte funciara pentru informare cu nr cerere 153728/10.10.2023;
- Hotararea nr 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile in Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti
- Plan de amplasament
- Anexa nr 1 la HCL 267/2006
- Hotararea nr 201 privind completarea Anexei nr 1 a Hotararii nr 267/29.11.2006 a Consiliului Local al Municipiului Ploiesti cu modificarile si completarile ulterioare, cu o noua pozitie referitoare la imobilul teren in suprafata de 5.72 mp situat in Ploiesti, Str Rudului nr 89, din 27.06.2019
- Anexa nr 1 la HCL 201/2019

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

3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Ploiesti, judetul Prahova, in zona Rudului, pe Str Rudului, in apropiere de Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Serban Cantacuzino si Scoala Gimnaziala Florin Comisel.

Zona in care se afla imobilul este preponderent rezidentiala. In zona se afla case unifamiliale, dar si spatii comerciale.

Amplasamentul se invecineaza cu blocuri de locuinte si case unifamiliale.

Accesul la imobil se realizeaza din drum asfaltat-Str Rudului prin drum de servitute.

Frontul stradal este de 3.843 ml, care se largeste la 13.94 ml dupa aprox 28 m.

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

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

Forma este neregulata.



Amplasament evaluat



Amplasament evaluat

3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

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

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

Analiza ofertei

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

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

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca terenurile similare ca localizare sunt oferite spre vanzare la preturi cuprinse in intervalul 155 - 302 euro/mp, in functie de suprafata, deschidere, localizare.

Analiza cererii

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

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

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

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

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

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

Echilibrul pieței

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

4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

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

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

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii

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

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

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

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

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

4.3 Abordarea prin piata

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

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

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

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

Comparabila 1:

Suprafață teren = 516 mp

80.000 EUR

PREȚ negociabil

ID OFERTA: **MSH74557C**

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	516 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	9.92 m	Construcție pe teren:	
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati pe teren

Alte informatii

Alte caracteristici: La sosea, Acces auto

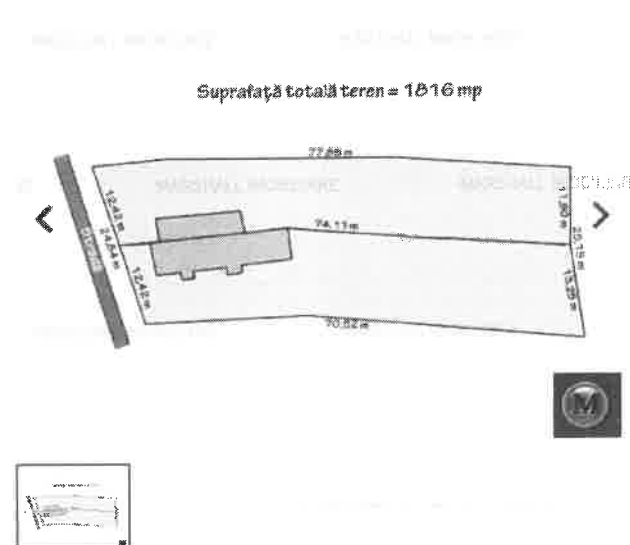
Detalii zona: Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport

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

Localizare

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-rudului-516-mp-msh74557c>

Comparabila 2:



Teren intravilan de vanzare, zona Rudului, 1816 mp

185 EUR/mp

ID OFERTA: MSH2563ZI

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	1816 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	24.84 m	Constructie pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Descriere

Terenul este compus din 2 parcele nealipite cu deschidere totala de 24,84 mp.

Utilitati

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

Alte informatii

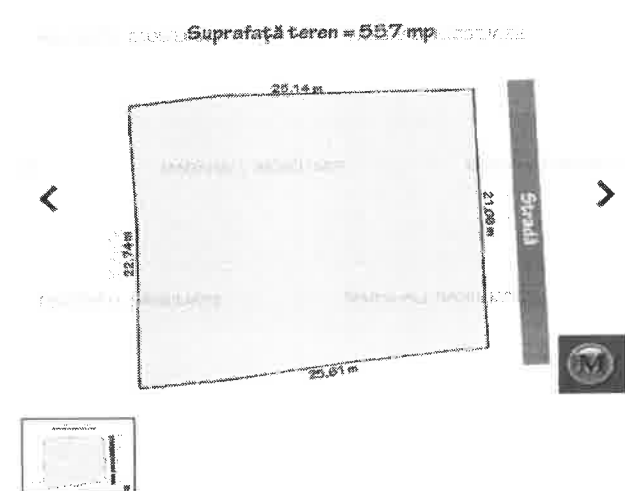
Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, La sosea, Acces auto, Teren imprejmuit
Detalii zona: Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport

Localizare



<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-rudului-1816-mp-msh2563zi>

Comparabila 3:



Teren intravilan de vanzare, zona Central, 557 mp

168.000 EUR

PRET negociabil

ID OFERTA: MSH9283KV

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	557 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	21.06 m	Constructie pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

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

Alte informatii

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, La sosea, Acces auto, Teren imprejmuit
Detalii zona: Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport
Mentioni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.
Pot aparea mici diferente in realitate.

Localizare

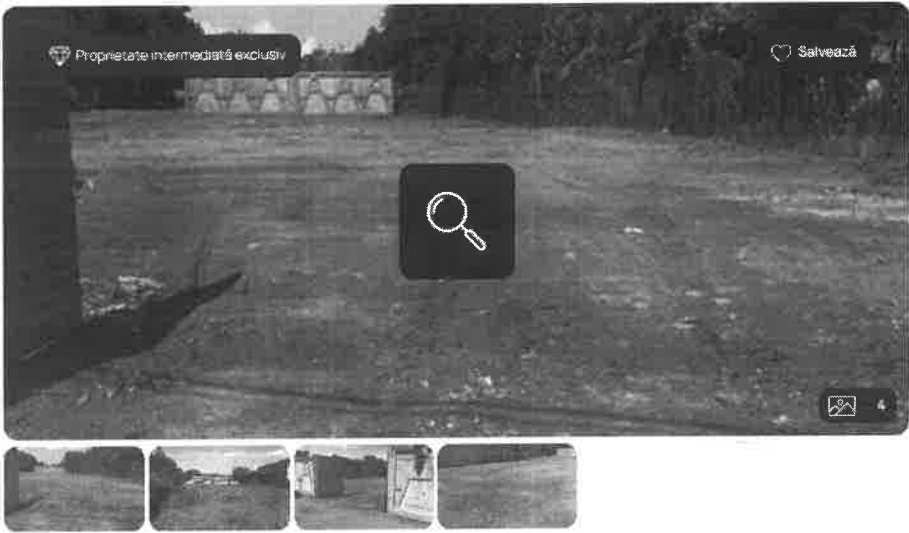


<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-central-557-mp-msh9283kv>

Alte oferte

Teren Ploiesti Rudului

Ploiesti, zona Rudului - Vezi hartă



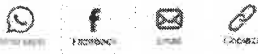
104.68 € / mp **274.900 €**
Rate de la 0.639 Ron/lună Simulează credit

Marius Mandica
Benevol Imobiliare
CRIMOBILIARE

0729
vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

ID intern: 334725.

Va propun spre vanzare teren intravilan cu doua deschideri, in zona centrala a Municipiului Ploiesti, o oportunitate de investitie pentru dezvoltatori, afaceri, speiatorie - strada Rudului, reper Sala Sporturilor, avand o suprafata de 2626 mp. cu doua deschideri, stradal, o deschidere de 29 m, a doua deschidere de 4 m. Terenul este ideal pentru spatiu comercial (Supermarket), spatii de depozitare, dezvoltare rezidentiala.

Acordam indrumare in vederea acordarii unui credit bancar (BRD, FIRST BANK, ALPHA BANK, BANCA TRANSILVANIA)

Specificatii

ID Anunt: X916132H6

Actualizat azi

Suprafata teren:	2626 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	29 m
Nr. fronturi:	2

UTILITĂȚI	ALTE DETALII ZONĂ
<p>Apă</p> <p>Canalizare</p> <p>Gaz</p> <p>Curent</p>	Amenajare strazi: asfaltate
ALTE CARACTERISTICI	DESTINAȚIE
Teren împrejmuit	agricol
ALTE DETALII	ALTE DETALII PREȚ
ID intern: 334725.	Comision: 3%
<p>Va propun spre vanzare teren intravilan cu doua deschideri, in zona centrala a Municipiului Ploiesti, o oportunitate de investitie pentru dezvoltatori, afaceri, spalatorie - strada Rudului, reper Sala Sporturilor, avand o suprafata de 2626 mp, cu doua deschideri, strada: o deschidere de 29 m, a doua deschidere de 4 m. Terenul este ideal pentru spatiu comercial (Supermarket), spatii de depozitare, dezvoltare rezidentiala.</p>	

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/rudului/teren-constructii-de-vanzare-X9I6132H8?lista=6026315&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4224427235>

Grila de calcul teren in suprafata de 5.72 mp

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		80,000	335,960	168,000
Suprafata- m ²	553.00	516	1,816	557
Pret oferta €/m ²		155	185	302
Ajustare pentru negociere		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		16	19	30
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 10%		
Pret ajustat		140	167	271
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		139.5	166.5	271.5
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		140	167	271
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		140	167	271
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		

Conditii de piata	May-24	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.		
Pret ajustat		140	167	271
Localizare	Loc. Ploiesti, Str Rudului nr 89, jud. Prahova	Ploiesti- zona Rudului- mai slab	Ploiesti- zona Rudului	Ploiesti- zona Bobalna
Ajustare		20%	0%	-10%
Valoarea ajustare		27.91	0.00	-27.15
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilei 1 si o ajustare negativa comparabilei 3 pentru diferenta de localizare;		
Acces/ Vizibilitate	bun/buna	bun/buna	bun/buna	bun/buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Deschidere	14	10	25	21
procentul laturilor	0.35	0.19	0.34	0.80
Ajustare		5%	0%	-10%
Valoarea ajustare		6.98	0.00	-27.15
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari negative comparabilelor 1 si 3 pentru diferenta de deschidere.		
Utilitati	toate-in apropiere	toate-in apropiere	toate-in apropiere	toate-in apropiere
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Suprafata	553.00	516	1,816	557
Ajustare		0%	10%	0%
Valoarea ajustare		0.00	16.65	0.00
Explicatie ajustare		S-a aplicat o ajustare pozitiva comparabilei 2 pentru diferenta de suprafata; din analiza de piata terenurile cu suprafete mai mari sunt mai greu de tranzactionat.		
Alte ajustari	liber/ forma neregulata	constructie demolabila/ forma regulata	constructie demolabila/ forma regulata	liber/forma regulata
Ajustare		-5%	-5%	-15.00%
Valoarea ajustare		-6.98	-8.33	-41
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilelor 1 si 2, care se vand cu constructie demolabila si ajustari negative tuturor comparabilelor pentru diferenta de forma.		

Ajustare neta	28	8	-95
	20%	5%	-35%
ajustare bruta	41.86	24.98	95.01
	27.00%	15.00%	35.00%
Pret ajustat	167	175	176
	Euro	Lei	
Valoare adoptata	175.00	870.89	
Valoare teren	96,775	481,600.79	
Curs Euro	4.9765		
Ajustare-drept de proprietate-teren cota indiviza	10%		
Valoare unitara adoptata	157.50	783.80	
Valoare adoptata teren 5.72 mp	900.90	4,483.33	

Grila de calcul teren in suprafata de 25.28 mp

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		80,000	335,960	168,000
Suprafata- m²	553.00	516	1,816	557
Pret oferta €/m²		155	185	302
Ajustare pentru negociere		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		16	19	30
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 10%		
Pret ajustat		140	167	271
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		139.5	166.5	271.5
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		140	167	271
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		140	167	271
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de piata	May-24	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.		
Pret ajustat		140	167	271

Localizare	Loc. Ploiesti, Str Rudului nr 89, jud. Prahova	Ploiesti- zona Rudului- mai slab	Ploiesti- zona Rudului	Ploiesti- zona Bobalna
Ajustare		20%	0%	-10%
Valoarea ajustare		27.91	0.00	-27.15
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilei 1 si o ajustare negativa comparabilei 3 pentru diferenta de localizare;		
Acces/ Vizibilitate	bun/buna	bun/buna	bun/buna	bun/buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Deschidere	14	10	25	21
procentul laturilor	0.35	0.19	0.34	0.80
Ajustare		5%	0%	-10%
Valoarea ajustare		6.98	0.00	-27.15
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari negative comparabilelor 1 si 3 pentru diferenta de deschidere.		
Utilitati	toate-in apropiere	toate-in apropiere	toate-in apropiere	toate-in apropiere
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Suprafata	553.00	516	1,816	557
Ajustare		0%	10%	0%
Valoarea ajustare		0.00	16.65	0.00
Explicatie ajustare		S-a aplicat o ajustare pozitiva comparabilei 2 pentru diferenta de suprafata; din analiza de piata terenurile cu suprafete mai mari sunt mai greu de tranzactionat.		
Alte ajustari	liber/ forma neregulata	constructie demolabila/ forma regulata	constructie demolabila/ forma regulata	liber/forma regulata
Ajustare		-5%	-5%	-15.00%
Valoarea ajustare		-6.98	-8.33	-41
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilelor 1 si 2 , care se vand cu constructie demolabila si ajustari negative tuturor comparabilelor pentru diferenta de forma.		
		da	da	da
Ajustare neta		28	8	-95
		20%	5%	-35%
ajustare bruta		41.86	24.98	95.01
		27.00%	15.00%	35.00%
Pret ajustat		167	175	176
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	175.00	870.89		
Valoare teren	96,775	481,600.79		
Curs Euro	4.9765			
Ajustare-drept de proprietate-teren cota indiviza	10%			
Valoare unitara adoptata	157.50	783.80		
Valoare adoptata teren 25.28 mp	3,981.60	19,814.43		

4.4 Metoda extractiei

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5 Metoda alocarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6 Metoda reziduala

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

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

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

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
138288 (5.72 mp- cota indiviza din suprafata totala de 553 mp	4.483,33	900,90	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
138288 (25.28 mp- cota indiviza din suprafata totala de 553 mp	19.814,43	3.981,60	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCIARE		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
138288 (5.72 mp- cota indiviza din suprafata totala de 553 mp	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCIARE		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
138288 (25.28 mp- cota indiviza din suprafata totala de 553 mp	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

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

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

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

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

Astfel:

valoare de piata recomandata COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	lei	euro
138288 (5.72 mp- cota indiviza din suprafata totala de 553 mp	900,90	4.483,33
138288 (25.28 mp- cota indiviza din suprafata totala de 553 mp	3.981,60	19.814,43

Valorile nu contin TVA

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

Fotografii



Localizare



Localizare



Acces



Acces








acces



Vedere teren de sub constructia C1



Vedere teren de sub constructia C1	Vedere teren de sub constructia C1
	
Vedere teren de sub constructia C1	Vedere teren de sub constructia C1 si acces
	
Vedere teren curte	Vedere teren curte
	
Acces	

Documente

Cod verificare
103169162243

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

Dosarul nr. 153728 / 10-10-2023

INCHEIERE Nr. 153728
Registrator: MADALINA CLAUDIA STANCUTU
Asistent registrator: FLORIAN STAN

Asupra cererii introduse de GHITA VASILICHIA CONSTANTA privind Rectificare in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.9990/05-02-2015 emis de OCPI Prahova;
fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
pentru serviciul avand codul 251P
Vazand referatul asistentului registrator coroborat cu 913 Cod Civil si art.215 din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara aprobat prin Ordinul nr. 600/2023 al Directorului General al A.N.C.P.I.

DISPUNE
Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 138288, inscris in cartea funciara 138288 UAT Ploiesti avand proprietarii GHITA VASILICHIA CONSTANTA in cota de 547/553 de sub B.1, GHITA VASILICHIA CONSTANTA in cota de 1/1 de sub B.2, MUNICIPIUL PLOIESTI in cota de 6/553 de sub B.3;
- se indreapta eroarea materiala strecurata in prezenta carte funciara in sensul ca numita GHITA VASILICHIA CONSTANTA detine in proprietate terenul in suprafata de 522 mp indiviz din 550 mp din acte (553 mp din masuratori), suprafata de 25,28 mp fiind proprietatea Municipiului Ploiesti asupra A.1 sub B.5 din cartea funciara 138288 UAT Ploiesti;

Prezenta se va comunica partilor:
MUNICIPIUL PLOIESTI
GHITA VASILICHIA CONSTANTA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data solutionarii, 22-11-2023 Registrator, MADALINA CLAUDIA STANCUTU
Asistent Registrator, FLORIAN STAN

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, in conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Procedura de semnare este descrisa in Regulamentul nr. 600/2023 al Directorului General al A.N.C.P.I. si in instructiunile de lucru ale Biroului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti.

Pagina 1 din

Incheiere Nr. 153728 / 10-10-2023

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 138288 Ploiești

Nr. cerere	153728
Zona	10
Luna	10
Anul	2023

Cod valoare
100150182743



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Rudului, Nr. 89, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	138288	Din acte: 550 Măsurată: 553	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	138288-C1	Loc. Ploiești, Str. Rudului, Nr. 89, Jud. Prahova	S. construită la sol: 103 mp; Locuință - an 1925, fundație beton, pereți cărămidă, planșeu lemn, șarpanta lemn, învelitoare tablă, instalații el., apă, gaze. Nu are certif. de perf. energetică, nu are lift.
A1.2	138288-C2	Loc. Ploiești, Str. Rudului, Nr. 89, Jud. Prahova	S. construită la sol: 14 mp; ANEXA - Bucătărie de vară, anul 1925, fundație beton, pereți cărămidă, planșeu lemn, șarpanta lemn, învelitoare tablă, instalații el., apă, gaze.
A1.3	138288-C3	Loc. Ploiești, Str. Rudului, Nr. 89, Jud. Prahova	S. construită la sol: 20 mp; GARAJ - an 1960, pereți cărămidă, învelitoare tablă, instalații el.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9990 / 05/02/2015 Hotărâre Judecătorească nr. 7278, din 25/09/1978 emis de JUDECATORIA PLOIESTI (act administrativ nr. 1906-N/19-01-2000 emis de S.C. CONTI S.A.; act administrativ nr. -/19-01-2000 emis de S.C. CONTI S.A.; hotărâre judecătorească nr. 13891/17-10-2012 emis de JUDECATORIA PLOIESTI; hotărâre judecătorească nr. 3789/20-11-2013 emis de TRIBUNALUL PRAHOVA; hotărâre judecătorească nr. 88/11-02-2013 emis de PRIMĂRIA PLOIESTI; act notarial nr. 687/28-05-2014 emis de CURTEA DE APEL; act administrativ nr. 1390/23-05-2014 emis de PRIMĂRIA PLOIESTI; act notarial nr. 687/28-05-2014 emis de SANDU AURELIAN VIOREL; act administrativ nr. 74957/22.09.2014 emis de OCPI PH; act administrativ nr. 101452/16-01-2015 emis de OCPI PH);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra terenului în suprafața de 522 mp indiviz din 550 mp din acte (553 mp din măsuratori), dobândit prin Lege, cota actuală 522/550	A1
	1) GHITA VASILICHIA CONSTANTA	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.1, A1.2, A1.3
	1) GHITA VASILICHIA CONSTANTA	
27937 / 03/03/2021 Act Administrativ nr. 201, din 27/06/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI; Act Administrativ nr. 267, din 29/11/2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), asupra terenului în suprafața de 5,72 mp indiviz din 550 mp din acte (553 mp din măsuratori), dobândit prin Lege, cota actuală 6/553	A1
	1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855	
120099 / 28/07/2023 Act Administrativ nr. 18056, din 09/02/2023 emis de OCPI PRAHOVA;		
B4	se îndreaptă eroarea materială strecurată în cuprinsul prezentei carti funciare în sensul că suprafața terenului din acte este de 550 mp.	A1
153728 / 10/10/2023 Act Administrativ nr. 9990, din 05/02/2015 emis de OCPI Prahova;		
B5	se îndreaptă eroarea materială strecurată în prezenta carte funciară în sensul că numita GHITA VASILICHIA CONSTANTA deține în proprietate	A1
Pagina 1 din 4		

Document care conține date cu caracter personal, preluate de procedurile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 4

Document funciar nr. 138288

Carte Funciară Nr. 138288 Comuna/Draș/Municipi

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
B5 terenul în suprafață de 522 mp indiviz din 550 mp din acte 1553 mp din măsurători), suprafața de 25,28 mp fiind proprietatea Municipiului Ploiești	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
9990 / 05/02/2015	
Hotărâre Judecătorească nr. 7278, din 25/09/1978 emis de JUDECATORIA PLOIESTI (act administrativ nr. 1906-N/19-01-2000 emis de S.C. CONTI S.A.; act administrativ nr. -/19-01-2000 emis de S.C. CONTI S.A.; hotărâre Judecătorească nr. 13891/17-10-2012 emis de JUDECATORIA PLOIESTI; hotărâre Judecătorească nr. 68/11-02-2013 emis de TRIBUNALUL PRAHOVA; hotărâre Judecătorească nr. 3789/20-11-2013 emis de CURTEA DE APEL; act administrativ nr. 1390/23-05-2014 emis de PRIMARIA PLOIESTI; act notarial nr. 687/28-10-1996 emis de NP SANDU AURELIAN VIOREL; act administrativ nr. 74957/22.09.2014 emis de OCPI PH; act administrativ nr. 101452/16-01-2015 emis de OCPI PH);	
C1 se înscrie dreptul de servitute de trecere cu piciorul și auto în favoarea imobilului proprietatea lui Dumitrescu Margareta	A1

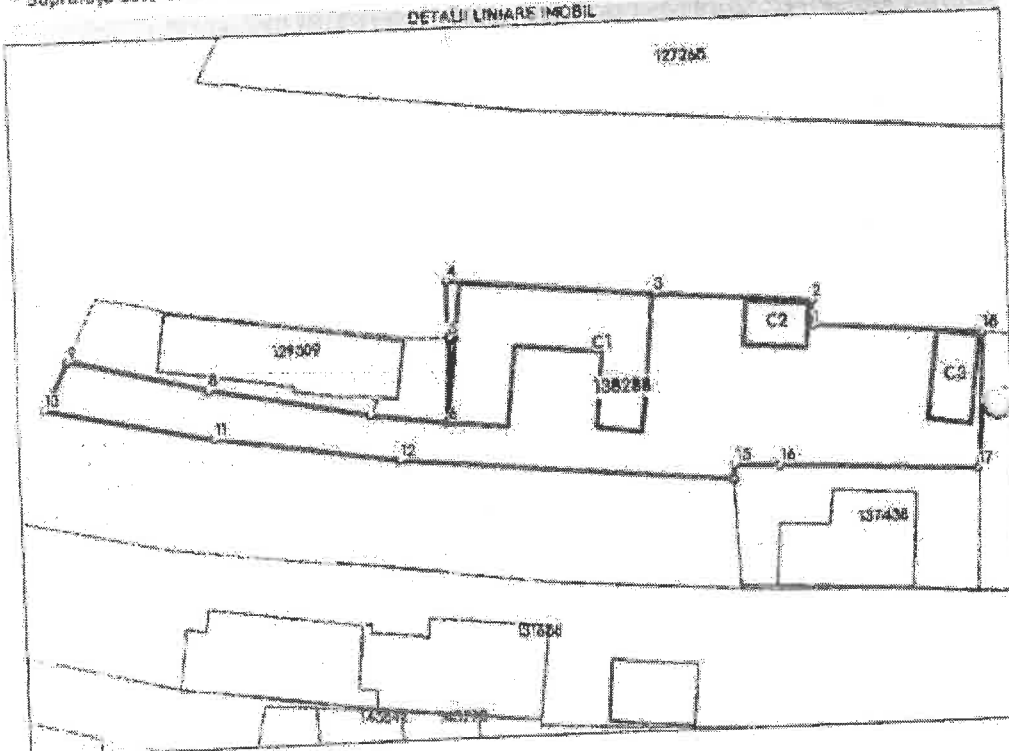
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
138288	Din acte: 553 Masurata: 553	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereografic 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Inca. urban	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	553				Se acordă servitute de trecere conform SC nr. 13891/17.10.2012 pentru suprafața de 168 mp cuprinsă între punctele 17-16-19-22-23-25-38-37-36-40-27-39-26-21-20-17, așa cum sunt menționate în documentația cadastrală anexată, întocmită pentru a delimita servitutea de trecere cu piciorul și cu mașină.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	138288-C1	construcții de locuințe	103	Cu acte	5. construită la sol 103 mp; Locuință - an 1925, fundație beton, pereți caramida, planșeu lemn, șarpanta lemn, învelitoare tablă, instalații el., apă, gaz. Nu are certif. de perf. energetică, nu are lift.
A1.2	138288-C2	construcții anexa	14	Cu acte	3. construită la sol 14 mp; ANEXA - Bucătărie de vară, anul 1925, fundație beton, pereți caramida, planșeu lemn, șarpanta lemn, învelitoare tablă, instalații el., apă, gaz.
A1.3	138288-C3	construcții anexa	20	Cu acte	4. construită la sol 20 mp; GARAJ - an 1960, pereți caramida, învelitoare tablă, instalații el.

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

Pagina 3 din 4

Formular pentru p. 11

Carte Funciară Nr. 136288 Comuna/Oraș/Municip.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.856
2	3	11.482
3	4	14.876
4	5	4.13
5	6	6.07
6	7	5.643
7	8	11.888
8	9	10.212
9	10	3.843
10	11	12.318
11	12	13.583
12	13	24.056
13	14	0.139
14	15	1.0
15	16	3.273
16	17	14.209
17	18	9.883
18	1	12.113

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

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, - , pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluționării,

22-11-2023

Data eliberării,

27.11.2023

Asistent Registrator,

FLORIAN STAN

(para și semnătură)

Referent,

SACIU MARIA
REFERENT
(para și semnătură)

HOTĂRÂREA Nr. 267
privind includerea unor imobile în
Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti

Consiliul Local al Municipiului Ploiesti:

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

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

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

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

HOTĂRÂȘTE:

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

Data în Ploiesti, astăzi, 29 noiembrie 2006

Președinte de ședință,
Paul Polax

Contrasemnează,
Secretar,
Maria Magdalena Mazălu

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

EXPUNERE DE MOTIVE
În proiectul de hotărâre cu privire la includerea unor imobile în
Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti

Domeniul privat al municipiului Ploiesti este alcătuit, potrivit prevederilor Legii nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, din bunuri aflate în proprietatea sa, bunuri ce nu fac parte din domeniul public al localității.

Prin efectul legii și prin alte acte normative în patrimoniul municipiului Ploiesti au intrat bunuri asupra cărora municipiul are drept de proprietate privată.

În Anexele nr. 1, nr. 2, nr. 3 și nr. 4 sunt identificate imobilele aflate în domeniul privat al municipiului aflate în folosință, închiriere sau concesiune.

Având în vedere faptul că imobilele se află în circuitul civil se impune ca acestea să figureze în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti*, pentru a putea fi întărite.

Pentru a se putea face dovada proprietății este necesară emiterea unei hotărâri de consiliu care să ateste faptul că imobilele ce fac obiectul unor contracte, conform anexelor la prezentul proiect de hotărâre, se află în domeniul privat al municipiului Ploiesti.

Față de cele expuse mai sus, propun spre analiză și aprobare Consiliului Local al municipiului Ploiesti, proiectul de hotărâre privind includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti*

Anexa Nr. 1
la H.C.L. Nr.267/2006

SITUAȚIA IMOBILELOR (LOCUINȚE ȘI TERENURI AFERENTE) CE URMEZĂ A FI INCLUSE ÎN
"INVENTARUL BUNURILOR CE ALCAȚUIESC DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIESTI"

NR. CRT.	ADRESA IMOBIL	NUME SI PRENUME CHIRIAS	DESTINATIA SPATIULUI	Suprafata (mp)	OBS.
CENTRUL I					
1.	AL. Odobescu nr.22	Nicolae Vasilica	Teren curte	472.12	
2.	AL. Odobescu nr.32	Calin Corina	Teren curte	169.14	
3.	AL. Odobescu nr.52	Dobrescu Aurica	Teren curte	287.17	
4.	AL. Odobescu nr.67	Cremeneanu Ion	Teren curte	45.26	
		Cretu Elena	Teren curte	128.06	
		Mocanu Ion	Teren curte	109.96	
		Nicolae Marina	Teren curte	247.22	
		Dragomir Elena	Teren curte	84.29	
		Naumovici Steliana	Teren curte	84.29	
		Mita Monica	Locuinta	62.86	
5.	Amurgului nr. 2	Bostoaica Georgeta	Locuinta	31.08	
6.	Arborilor nr.51	Comanita Nicolae	Teren curte	200.00	
7.	Arcului nr.1	Ganea Teodor	Teren curte	61.63	
8.	August Laurian nr.12	Detelhab Steliana	Locuinta	19.65	
9.	August Laurian nr.2	Negrolu Vasilica	Locuinta	25.67	
10.	Badesti nr. 5	Visan Sultana	Locuinta	43.16	
11.	Barbu Delavrancea nr.2	Micu Ioana	Locuinta	31.00	
		Stirbescu Genovi	Locuinta	31.20	
		Lichiardopol Dan	Teren curte	125.00	
		Dobrota Ion	Teren curte	129.00	

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI



HOTĂRĂREA NR. 201

privind completarea Anexei nr. 1 a Hotărârii nr. 267/29.11.2006 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești cu modificările și completările ulterioare, cu o nouă poziție referitoare la imobilul teren în suprafață de 5,72m.p. situat în Ploiești, str. Rudului, nr. 89

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Expunerea de motive nr. 246/07.06.2019 a doamnelor consilieri Dănescu Ștefan, Stanciu Marilena, Viscan Robert-Ionuț, Dragulea Sanda, Mateescu Marius, Văduva Sorin și Hodorog Bogdan și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 200/10.06.2019 la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte și sub nr. 294/07.06.2019 la Direcția Gestionare Patrimoniu, privind completarea Anexei nr. 1 a Hotărârii nr. 267/29.11.2006 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești cu modificările și completările ulterioare cu o nouă poziție referitoare la imobilul teren în suprafață de 5,72m.p. situat în Ploiești, str. Rudului, nr. 89;

În conformitate cu Raportul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale încheiat în data de 22.05.2019;

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1(1) Aprobă includerea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren în suprafață de 5,72m.p. situat în Ploiești, str. Rudului, nr.89.

(2) Aprobă completarea Anexei nr.1 – Situația imobilelor (locuințe și terenuri aferente) ce urmează a fi incluse în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești” cu o nouă poziție având număr curent 1245 ce se identifică potrivit Anexei nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Imobilul teren, situat în Ploiești str. Rudului nr. 89, se identifică potrivit planului de amplasament și delimitare avizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, care constituie Anexa nr. 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Data în Ploiești, astăzi, 27 iunie 2019

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

George-Sorin-Niculae BOTEZ

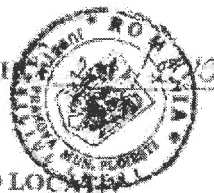


Contrasemnează:

SECRETAR,

Ioana-Geanina SERBINOV

ANEXA NR. 1 LA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU

COMPARTIMENTUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE FOND LOCATIV

TABEL

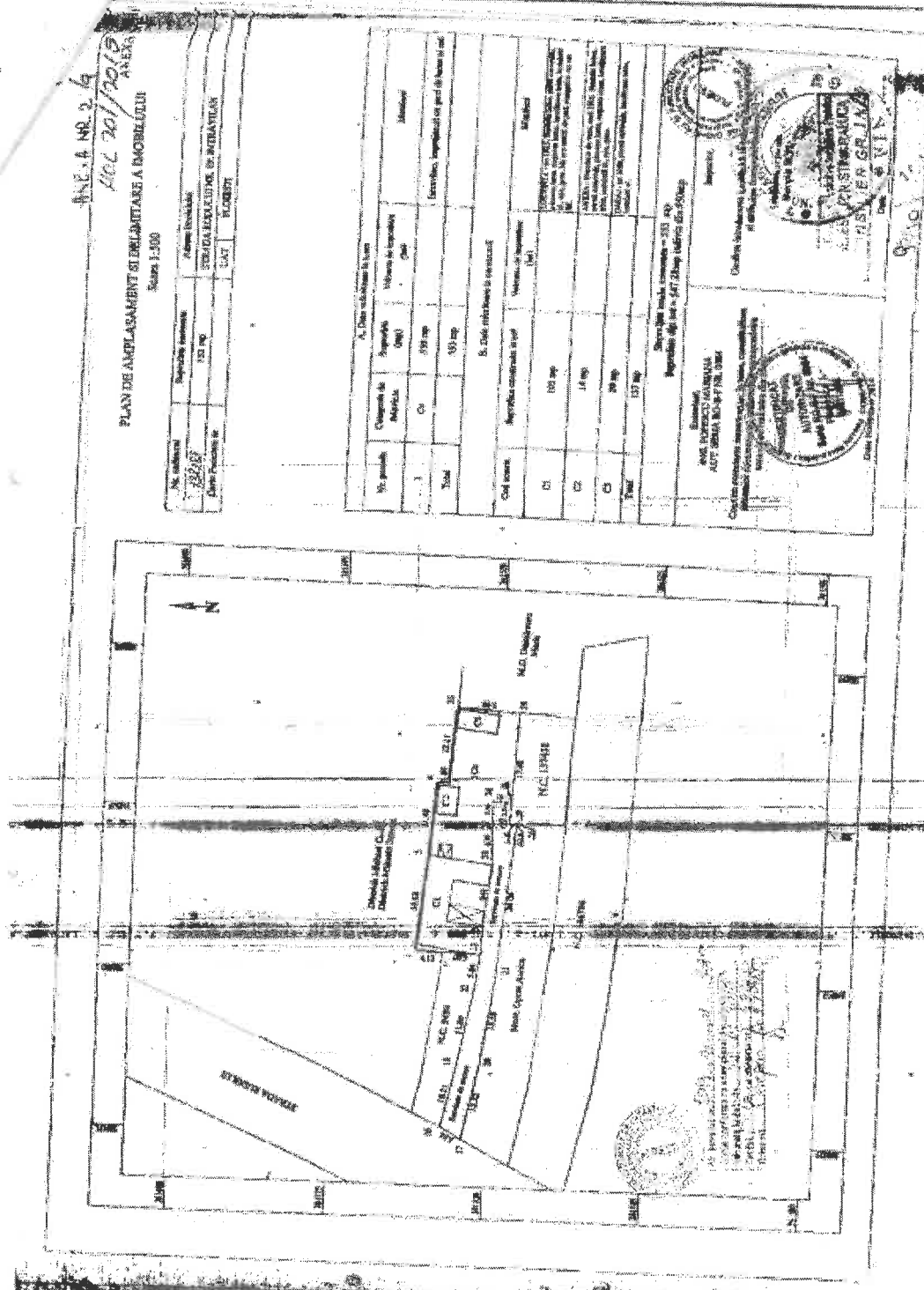
Privind completarea Anexei nr.1 a Hotărârii nr.267/29.11.2006 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești cu modificările și completările ulterioare, cu o nouă poziție referitoare la imobilul teren în suprafață de 5,72m.p. situate în Ploiești, str.Rudului, nr.89

NR. CRT.	ADRESĂ IMOBIL	NUME ȘI PRENUME CHIRIAȘ	DESTINAȚIA SPAȚIULUI	Supraf. (mp)	OBS.
1245	Str. Rudului nr. 89	Ghiță Vasilichia Constanța	Teren -curte	5,72 mp cotă indiviză din 553mp	Imobil aflat în <u>domeniul privat</u> al municipiului Ploiești
		-	Teren situat sub construcția C1	25,28 mp	

DIRECTOR EXECUTIV,
Carmen Daniela Bucur

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,
Amedeo Florin Tăbircă

Înregistrat
Carmen Daniela Bucur



JUDEȚUL PRAHOVA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

NR. 570/16.10.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind vânzarea cotelor indivize de teren având suprafețele de 5,72 m² (teren curte) și de 25,28 m² (teren sub construcție) din suprafața totală de 553 m² a terenului situat în Ploiești, str. Rudului, nr. 89, înscris în Cartea Funciară nr. 138288

Potrivit prevederilor art. 129, alin. 2 lit. c), alin. 6, lit. b), art. 354 și art. 364 alin. 1 și 3, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Consiliul Local administrează domeniul public și privat al municipiului și hotărăște cu privire la vânzarea, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate privată a municipiului, în condițiile legii.

Potrivit art. 42, alin 3 din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare, imobilele (terenuri și construcții) nerestituite, pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preemțiune.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 339/11.09.2013 s-a aprobat regulamentul privind vânzarea spațiilor cu destinația de locuință construite din fondurile statului, imobilelor cu destinația de locuință preluate în proprietatea statului și a celor achiziționate de municipiul Ploiești, garaje, terenurilor aferente locuințelor, terenurilor curți/grădini închiriate proprietarilor de construcții aferente locuințelor vândute în baza Legii nr. 112/1995 și a terenurilor aferente construcțiilor locuințelor vândute în baza Decretului-Lege nr. 61/1990 și a Legii nr. 85/1992, aflate în patrimoniul privat al municipiului Ploiești. Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.339/11.09.2013 a fost modificată și completată prin Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.261/28.07.2017 și nr.167/30.05.2019.

Potrivit prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267 din 29.11.2006, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 201 din 27.06.2019, cotele indivize de teren având suprafețele de 5,72 m² (teren curte) și de 25,28 m² (teren sub construcție) din suprafața totală de 553 m² a terenului situat în Ploiești, str. Rudului, nr. 89, sunt proprietatea privată a Municipiului Ploiești;

Imobilul situat în Ploiești, str. Rudului, nr. 89, este înscris în Cartea Funciară nr. 138288, în care este notat dreptul de proprietate al Municipiului Ploiești pentru cele două suprafețe de teren menționate mai sus.

Prin cererea înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 12692/06.12.2023 doamna Ghiță Vasilichia Constanța solicită cumpărarea cotelor indivize de teren având suprafețele de 5,72 m² (teren curte) și de 25,28 m² (teren sub construcție) din suprafața totală de 553m² a terenului situat în Ploiești, str. Rudului, nr. 89.

Între Municipiul Ploiești și doamna Ghiță Vasilichia Constanța este încheiat contractul de închiriere nr. 3011/18.12.2018, cu termen de valabilitate până la data de 17.12.2024, ce are ca obiect terenul curte în suprafață de 5,72 m² indiviz din 553 m².

Potrivit alin. 1 Cap. *PREȚUL DE VÂNZARE* din Regulamentul Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 339/11.09.2013, cu modificările și completările ulterioare, este stipulat faptul că prețul de vânzare a terenurilor aferente locuințelor, terenurilor curți/grădini, închiriate proprietarilor de construcții, se stabilește în lei și se calculează raportat la prețul pieței pe baza rapoartelor de evaluare întocmite de evaluator autorizat.

Conform Raportului de evaluare nr. 2450/28.05.2024 transmis de S.C. KIDO ADVISORS S.R.L. pentru cotele indivize de teren având suprafețele de 5,72 m² (teren curte) și de 25,28 m² (teren sub construcție) din suprafața totală de 553 m² a terenului situat în Ploiești, str. Rudului, nr. 89, evaluatorul autorizat a propus următoarele valori:

- valoarea de piață a terenului în suprafață de 5,72 m² indiviz din suprafața totală de 553 m² este de 900,9 euro, respectiv 4.483,33 lei;
- valoarea de piață a terenului în suprafață de 25,28 m² indiviz din suprafața totală de 553 m² este de 3981,6 euro, respectiv 19.814,43 lei.

În cadrul ședinței din data de 23.07.2024 Comisia de verificare a solicitărilor și îndeplinirea condițiilor de cumpărare a imobilelor aflate în patrimoniul privat al Municipiului Ploiești, constituită în baza Dispoziției nr. 18488/14.12.2022, emisă de către Primarul Municipiului Ploiești a analizat solicitarea, formulată de doamna Ghiță Vasilichia Constanța privind cumpărarea cotelor indivize de teren având suprafețele de 5,72 m² și de 25,28 m² din suprafața totală de 553 m² a terenului situat în Ploiești, str. Rudului, nr. 89 și a constatat că sunt îndeplinite condițiile de cumpărare de către chiriaș, în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.339/2013, cu modificările și completările ulterioare.

Prin adresa nr. 12692 din 06.08.2024, doamna Ghiță Vasilichia Constanța a făcut cunoscut faptul că va achita integral prețul de vânzare al cotelor indivize de teren deținute de Municipiul Ploiești în cadrul imobilului situat în Ploiești, str. Rudului, nr. 89.

Având în vedere ca prin valorificarea terenurilor situate la adresa de mai sus, se vor atrage venituri la bugetul local supunem spre aprobare, în regim de urgență, în prima ședință ordinară a Consiliului Local al Municipiului Ploiești proiectul de hotărâre privind vânzarea cotelor indivize de teren având suprafețele de 5,72 m² (teren curte) și de 25,28m² (teren sub construcție) din suprafața totală de 553 m² a terenului situat în Ploiești, str. Rudului, nr. 89, înscris în Cartea Funciară nr. 138288.

Consilieri:

Marcu Valen

Tudor Aurelian-Dumitru

Frusina Nicolae-Vlad

Popa Gheorghe

Andreescu Costel

Vîscan Robert-Ionuț

Ganea Cristian-Mihai