

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____

privind vânzarea terenului de sub construcție, situat în Ploiești, str. Păltiniș nr.43, în suprafață de 47 m² (număr cadastral 150508, Carte Funciară 150508)

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri Marcu Valentin, Tudor Aurelian – Dumitru, Frusina Nicolae – Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Vîscan Robert - Ionuț, Ganea Cristian Mihai, precum și Raportul de specialitate înregistrat la Direcția Gestiune Patrimoniu sub nr. _____, și sub nr. _____ la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte, la proiectul de hotărâre privind vânzarea terenului de sub construcție, situat în Ploiești, str. Păltiniș nr.43, în suprafață de 47 m² (număr cadastral 150508, Carte Funciară 150508);

Luând act de faptul că terenul de sub construcția, situat în Ploiești, strada Păltiniș nr.43, în suprafață de 47 m² (număr cadastral 150508, Carte Funciară 150508) face parte din domeniul privat al municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006, Anexa nr.1, poziția 1049, modificata prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.370/31.07.2023;

Luând în considerare adresa domnului Rucăreanu Daniel înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.425/12.10.2023 și confirmarea acesteia, privind cumpărarea terenului, transmisă prin adresa nr.425/24.09.2024;

Având în vedere procesul verbal din data de 06.09.2024, precum și avizul din data de 27.09.2024 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), ale art.354, art.363 alin.(2), (6) și ale art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Însușește raportul de evaluare nr.2481/23.08.2024 întocmit de către S.C. Kido Advisors SRL pentru terenul de sub construcție, situat în Ploiești, str. Păltiniș nr.43, în suprafață de 47 m² (număr cadastral 150508, Carte Funciară 150508), ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, conform Anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Stabilește valoarea de vânzare a terenului de sub construcție, situat în Ploiești, str. Păltiniș nr.43, în suprafață de 47 m² (număr cadastral 150508, Carte Funciară 150508), la suma de 37.653,39 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A.

Art.3(1) Aprobă vânzarea către domnul Rucăreanu Daniel a terenului de sub construcție, situat în Ploiești, str. Păliniș nr.43, în suprafață de 47 m² (număr cadastral 150508, Carte Funciară 150508), identificat conform planului de amplasament și delimitare – Anexa nr.2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

a) achitarea integrală de către domnul Rucăreanu Daniel a prețului de vânzare a terenului sus menționat, în sumă de 37.653,39 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A., în termen de maxim 60 de zile calendaristice de la data aprobării vânzării de către Consiliul Local al Municipiului Ploiești.

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

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

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

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

Art.5. Directia Administrație Publică Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință domnului Rucăreanu Daniel prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

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



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

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2481/23.08.2024

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

Teren intravilan in suprafata de 47 mp situat in Loc. Ploiesti, Str Paltinis nr 43, jud. Prahova



PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI

UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI

01.08.2024

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 47 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Paltinis nr 43, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 150508 a loc. Ploiesti, având nr cad 150508.

Observatii: Pe teren este edificat un garaj.

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulară. Accesul la imobil se face din drum public- Str Paltinis.

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**, 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
150508	37.653,39	7.567	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
150508	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin abordarea prin piață**.

Astfel:

Valoarea de piață = 7.567 euro, respectiv 37.653,39 lei

la cursul valutar de 4,9760 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 01.08.2024.

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 referă la teren în stadiul existent la data evaluării, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale amplasamentului
- Dat fiind scopul evaluării și tipul proprietății, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin metoda reziduală;
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și

-
- variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
- Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară: teren intravilan;
 - Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
 - Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare așa cum se prezintă la data evaluării;
 - Valoarea este o predicție;
 - Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
 - Valoarea estimată nu reprezintă o valoare de asigurare;
 - Valoarea este subiectivă;
 - Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL



IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI**CERTIFICARE**

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

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

SIRBU MADALINA ELENA
EVALUATOR AUTORIZAT EPI
Legitimatie 18106/ valabil 2024



CUPRINS

1	SINTEZA EVALUARII	2
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	7
2.1	Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare	7
2.2	Scopul evaluarii	7
2.3	Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate	7
2.4	Tipul valorii si moneda raportului	7
2.5	Data evaluarii si amploarea investigatiei	8
2.6	Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	8
2.7	Natura si sursa informatiilor utilizate	8
2.8	Ipoteze si Ipoteze speciale	9
2.8.1	Ipoteze	9
2.9	Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare	10
3	PREZENTAREA DATELOR	11
3.1	Identificarea proprietatii. Situatia juridica	11
3.2	Descrierea amplasamentului si a constructiilor	11
3.3	Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).	14
4	ANALIZA DATELOR. CONCLUZII	15
4.1	Cea mai buna utilizare (CMBU)	15
4.2	Date privind modul de realizare a evaluarii	15
4.3	Abordarea prin piata	16
4.4	Metoda extractiei	19
4.5	Metoda alocarii	19
4.6	Metoda reziduala	20
4.7	Metoda capitalizarii rentei funciare	20
4.8	Analiza parcelarii si dezvoltarii	20
4.9	Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	20

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare

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

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

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

2.2 Scopul evaluarii

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

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

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

- Teren intravilan în suprafața de 47 mp, cu categoria de folosința curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Paltinis nr 43, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 150508 a loc. Ploiesti, având nr cad 150508.

Observatii: Pe teren este edificat un garaj.

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Paltinis.

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

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

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

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

Valoarea estimata se refera la intreaga proprietate descrisa mai sus, asa cum se prezinta la data evaluarii, in ipotezele si conditiile exprimate in cadrul raportului de evaluare.

2.4 Tipul valorii si moneda raportului

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

Opinia finala a evaluării este prezentata in RON si EUR.

2.5 Data evaluării și amplasarea investigației

Data la care se aplică opinia asupra valorii este data evaluării de **01.08.2024**.

La baza întocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **01.08.2024**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspectia proprietatii a fost realizată de către evaluator Sirbu Madalina Elena, în calitate de reprezentant al societății de evaluare în data de **01.08.2024** 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 proprietatii s-a realizat atât în interiorul cât și în exteriorul imobilului, în totalitate.

2.6 Baza evaluării. Declarația 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 și sursa informațiilor utilizate

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

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client;
- Informații privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de către client și preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către client;
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor cadastrale;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;

- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate s.a.
- Baza de date a evaluatorului
- Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

2.8 Ipoteze și ipoteze speciale

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

2.8.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este valid și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
- Se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile

- în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de 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 păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
 - Evaluatorul a examinat documentele primite de la client și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale
 - A fost parcurs terenul și evaluatorul a căutat eventualele indicii vizibile (trasee de rețele, guri de aerisire) care să indice prezența unor traversări de rețele magistrale de utilități. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții. Evaluatorul nu a observat în cursul inspecției indicii care să conducă la ipoteza existenței unor rețele de utilități care traversează proprietatea evaluată altele decât cele indicate în raport
 - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
 - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
 - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
 - Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau 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 este edificat un garaj.

2.9 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

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

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

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica

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

- Teren intravilan în suprafata de 47 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat în Loc. Ploiesti, Str Paltinis nr 43, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 150508 a loc. Ploiesti, avand nr cad 150508.

Observatii: Pe teren este edificat un garaj.

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Paltinis.

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

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

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

Documente de proprietate avute la dispozitie:

- Certificat de urbanism nr 361/15.04.2024
- Plan de amplasament
- Extras de carte funciara pentru informare cu nr cerere 49834/29.03.2024;
- Hotararea nr 370/31.07.2023

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

3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Ploiesti, judetul Prahova, in zona de est, pe Str Paltinis, in cartierul Mihai Bravu, in apropiere de Dedeman, Afi Ploiesti, Artsani.

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

Amplasamentul se invecineaza cu locuinte.

Accesul la imobil se realizeaza din drum asfaltat-Str Paltinis.

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 aproximativ dreptunghiulara. Deschiderea la strada este de 6.02 ml.



Amplasament evaluat



Amplasament evaluat

Conform Certificat de urbanism nr 361/15.04.2024

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale:

"L" - zona locuinte;

"Lmx" - predominant rezidentiala cu regim de inaltime mixt.

Utilizari permise:

- locuinte;
- institutii publice aferente zonelor rezidentiale;
- servicii profesionale, sociale si profesionale, comert;
- activitati nepoluante;
- anexe gospodaresti cu regim de inaltime P.

Utilizari permise cu conditii : oricare din functiunile permise cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii nr.50/1991, republicata, Legii nr.10/1995.

Utilizari interzise :

- orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;
- locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada conform art.30 din R.G.U.
- Regimul fiscal este retlementat de Legea 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 -E-2/L.mx POT max.admis 50%, CUT max.admis 1,5;Conform HCL nr.293/2007

- suprafata teren 47 mp, parcela neconstruibila;

Parcelele sunt considerate construibile daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
 - b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei
 - d) asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
- regim mixt de inaltime;
 - retragere fata de albia Paraului Dambu - 26 m;
 - retragere minima obligatorie de 3 - 5 m pentru locuinte si peste 5 m in cazul cladirilor cu functiuni publice sau la aliniamentul cladirilor existente; in sustinerea acestei reglementari este necesara prezentarea unei desfasurari stradale (plan si montaj fotografic) insusite de proiectantul documentatiei tehnice (conform HCL nr.203/2012 privind simplificarea procedurii de autorizare a unor constructii pe raza municipiului Ploiesti) ;
 - distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, vor respecta Codul civil;
 - distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,0 m pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare;
 - distanta intre cladiri amplasate pe parcele alaturate, va fi mai mare sau cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte dintre ele, pentru a nu se umbri reciproc – conform OMS nr.119/2014 (in cazul in care nu se respecta aceasta conditie se va intocmi obligatoriu un Studiu de insorire, care se va analiza la faza de autorizatie de construire, in functie de amplasamentul propus prin proiect);
 - nr. de parcaje necesar – conform Anexei nr.5 din HGR nr.525/1996;
 - terenul are acces la str. Paltinis si ofera posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona;
 - pentru locuinte limitele laterale si posterioara se vor realiza din imprejurmuiri opace si cu inaltime de max. 2,0 m, iar pe aliniament vor fi decorative cu inaltimea de max. 1,8 m ;
 - pentru cladirile cu caracter public, imprejurmirile vor fi decorative cu inaltime maxima de 1,20 m preferabil transparente si dublate de gard viu.

3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

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

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

Analiza ofertei

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

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

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca terenurile similare ca localizare sunt oferite spre vanzare la preturi cuprinse in intervalul 222 - 327 euro/mp, in functie de suprafata, deschidere, localizare.

Analiza cererii

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

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

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

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

In zona analizata cererea de terenuri vine din partea persoanelor fizice care doresc constructia unei locuinte.

In general cererea de terenuri in zona este medie cu tendinta de usoara crestere etc.

Echilibrul pietei

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa 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

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemanările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zona.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Au fost prezentate câteva oferte de vânzări terenuri în zona analizată sau zone similare ca atractivitate:

Comparabila 1:



Teren intravilan de vânzare, zona Mihai Bravu, 382 mp

85.000 EUR
PREȚ negociabil
ID OFERTA: **MSH06284A**

[SUNA](#)
[CERE DETALII](#)

Caracteristici

Suprafața teren:	382 mp	Categorie:	Intravilan
Front strădal:	14.76 m	Construcție pe teren:	+
Nr. Fronturi:	1	Suprafața construită:	+
Tip teren:	Construcții		

Utilități

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

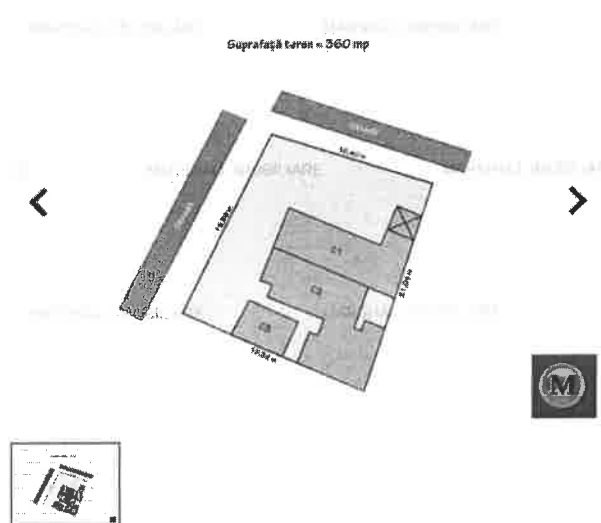
Alte informații

Detalii zonă: Străzi asfaltate, Iluminat strădal, Mijloace de transport
Mențiuni: Suprafețele și planurile afișate pe site sunt cu titlu orientativ.
Pot apărea mici diferențe în realitate.

Localizare

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-mihai-bravu-382-mp-msh06284a>

Comparabila 2:



Localizare



<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-mihai-bravu-360-mp-msh8380jw>

Teren intravilan de vanzare, zona Mihai Bravu, 360 mp**80.000 EUR**

PRET negociabil

ID OFERTA: MSH8380JW

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	360 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	19.39 m	Construcție pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	2	Suprafata construita:	155 mp
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

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

Alte informatii

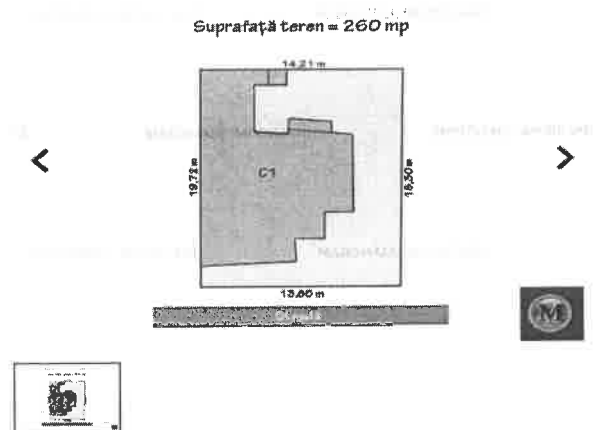
Alte caracteristici: Constructie demolabila, Acces auto, Teren imprejmuit

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

Mentiuni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.

Pot aparea mici diferente in realitate.

Comparabila 3:



Localizare



<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-mihai-bravu-260-mp-msh4792f5>

Teren intravilan de vanzare, zona Mihai Bravu, 260 mp**84.900 EUR**

PRET negociabil

ID OFERTA: MSH4792F5

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	260 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	13.85 m	Construcție pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	132 mp
Tip teren:	Constructii		

Descriere

Pe teren exista o constructie care poate fi demolata sau renovata.

Utilitati

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

Alte informatii

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, Constructie demolabila, La sosele, Acces auto, Teren imprejmuit

Grila de calcul

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		85,000	80,000	84,900
Suprafata- m ²	47.00	382	360	260
Pret oferta €/m ²		223	222	327
Ajustare pentru negociere		15%	15%	15%
Valoarea ajustare		33	33	49
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 15%		
Pret ajustat		189	189	278
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		189.1	188.9	277.6
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		189	189	278
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		189	189	278
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de piata	Aug-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		189	189	278
Localizare	Ploiesti, Str Paltinis nr 43, jud. Prahova- zona Mihai Bravu- Dedeman	Ploiesti- zona Mihai Bravu	Ploiesti- zona Mihai Bravu	Ploiesti- zona Mihai Bravu-spre centru
Ajustare		0%	0%	-25%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	-69.39
Explicatie ajustare		A fost aplicata 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	6	15	19	13
procentul laturilor	0.77	0.57	1.04	0.61
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
Suprafata	47.00	382	360	260
Ajustare		5%	5%	5%
Valoarea ajustare		9.46	9.44	13.88
Explicatie ajustare	S-a aplicat o ajustare pozitiva comparabilelor pentru diferenta de suprafata; din analiza de piata terenurile cu suprafete mai mari sunt mai greu de tranzactionat.			
Alte ajustari	neconstruibil d.p.d.v al dimensiunilor	construibil/constructii demolabile pe teren	construibil/constructii demolabile pe teren	construibil/constructii demolabile pe teren
Ajustare		-20%	-20%	-20.00%
Valoarea ajustare		-37.83	-37.78	-56
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare negativa comparabilelor, care sunt terenuri construibile si deoarece se vand cu constructie demolabila.			
		da	da	da
Ajustare neta		-28	-28	-111
		-15%	-15%	-40%
ajustare bruta		47.28	47.22	138.78
		21.25%	25.00%	50.00%
Pret ajustat		161	161	167
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	161.00	801.14		
Valoare teren	7,567	37,653.39		
Curs Euro	4.9760			

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
150508	37.653,39	7.567	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
150508	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
150508	37.653,39	7.567

Valorile nu contin TVA

la cursul valutar de 4,9760 RON/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluării, 01.08.2024.

Fotografii



Documente

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
 Nr. 302688 din 05-04-2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 361 Din: 15. APR. 2024

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. **302688** din **05-04-2024**.

Pentru imobilul --- teren si/sau constructii --- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
 satul _____, sectorul _____, cod postal: _____,
 strada **PALTINIS**, nr. **43**, bl. _____,
 sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin: _____
 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**

Terenul cu nr.cadastral 150508, in suprafata de 47 mp, se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Municipiului Ploiesti (domeniu privat), conform H.C.L. nr. 370/31.07.2023 si a Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat de O.C.P.I. Prahova, in baza cererii nr. 49834 / 29.03.2024.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale:

"L" - zona locuinte;

"Lmx" - predominant rezidentiala cu regim de inaltime mixt.

Utilizari permise:

- locuinte;

- institutii publice aferente zonelor rezidentiale;

- servicii profesionale, sociale si profesionale, comert;

- activitati nepoluante;

- anexe gospodaresti cu regim de inaltime P.

Utilizari permise cu conditii : oricare din functiunile permise cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii nr.50/1991, republicata, Legii nr.10/1995.

Utilizari interzise :

- orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;

locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada conform art.30 din R.G.U.

Regimul fiscal este relementat de Legea 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

L' TR -E-2/Lmx POT max.admis 50%, CUT max.admis 1,5;Conform HCL nr.293/2007

- suprafata teren 47 mp, parcela neconstruibila;

Inlocuitor: LINA CARMEN - CONSILIER - 11/04/2024

Inlocuitor: COCA ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Parcellele sunt considerate construibile dacă se respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înscrise și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înscrise și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- d) asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
 - regim mixt de înălțime;
 - retragere față de albia Paraului Dambu - 26 m;
 - retragere minimă obligatorie de 3 - 5 m pentru locuințe și peste 5 m în cazul clădirilor cu funcțiuni publice sau la aliniamentul clădirilor existente; în susținerea acestei reglementări este necesară prezentarea unei desfășurări stradale (plan și montaj fotografic) însoțite de proiectantul documentației tehnice (conform HCL nr.203/2012 privind simplificarea procedurii de autorizare a unor construcții pe raza municipiului Ploiești);
 - distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, vor respecta Codul civil;
 - distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0 m pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare;
 - distanța între clădiri amplasate pe parcele alăturate, va fi mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele, pentru a nu se umbri reciproc – conform OMS nr.119/2014 (în cazul în care nu se respectă această condiție se va întocmi obligatoriu un Studiu de însorire, care se va analiza la fața de autorizare de construire, în funcție de amplasamentul propus prin proiect);
 - nr. de parcaje necesar – conform Anexei nr. 5 din HGR nr.525/1996;
 - terenul are acces la str. Paltinis și oferă posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă;
 - pentru locuințe limitele laterale și posterioare se vor realiza din împrejurimi opace și cu înălțimi de max. 2,0 m, iar pe aliniament vor fi decorative cu înălțimea de max. 1,8 m;
 - pentru clădirile cu caracter public, împrejurimile vor fi decorative cu înălțime maximă de 1,20 m preferabil transparente și dublate de gard viu.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

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

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

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

Înlocuit: DINU CARMEN - CONSILIER, 10-04-2024
Verificat: COCA ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/necadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centrării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu regulilele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitanții are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE VA FI ÎNSOTITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovezile titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz:
 - ☐ D.T.A.C.
 - ☐ D.T.O.E.
 - ☐ D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
 - d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
 - ☐ alimentare cu apă
 - ☐ gaze naturale
 - ☐ canalizare
 - ☐ telefonizare
 - ☐ alimentare cu energie electrică
 - ☐ salubritate
 - ☐ alimentare cu energie termică
 - ☐ transport urban
 - d.2) avize și acorduri privind:
 - ☐ securitatea la incendii
 - ☐ protecția civilă
 - ☐ sănătatea populației
 - d.3) avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;
 - d.4) Studii de specialitate
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
 - nu este cazul
- f) dovezile înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (nu este cazul);
- g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie);

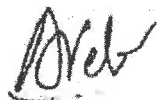
Înlocuitor: DINA CARMEN - CONSILIER, 19-04-2023
Verificator: ELENA PATRASCU - ȘEF SERVICIU

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

PRIMAR,

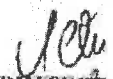
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.



SECRETAR GENERAL,

MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

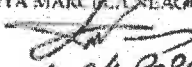

ARHITECT SEF,
VERONICA RADUNA

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,

RITA MARCU LA NEAGU

Achitat taxa de lei, conform chitansei nr. din
scutit conform art.476 din codul fiscal

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


10.04.2024

Intocmit: DIMU CARMEN - CONSILIER - 11.08.2024
Verificat: COCA ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU



Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:500

Nr.cadastral	150508	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
		47	Strada Palladis, Nr. 43, Municipiul Ploiesti, Judetul Prahova
Nr. Cartea Fundara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
		Municipiul Ploiesti	

A. Date referitoare la teren

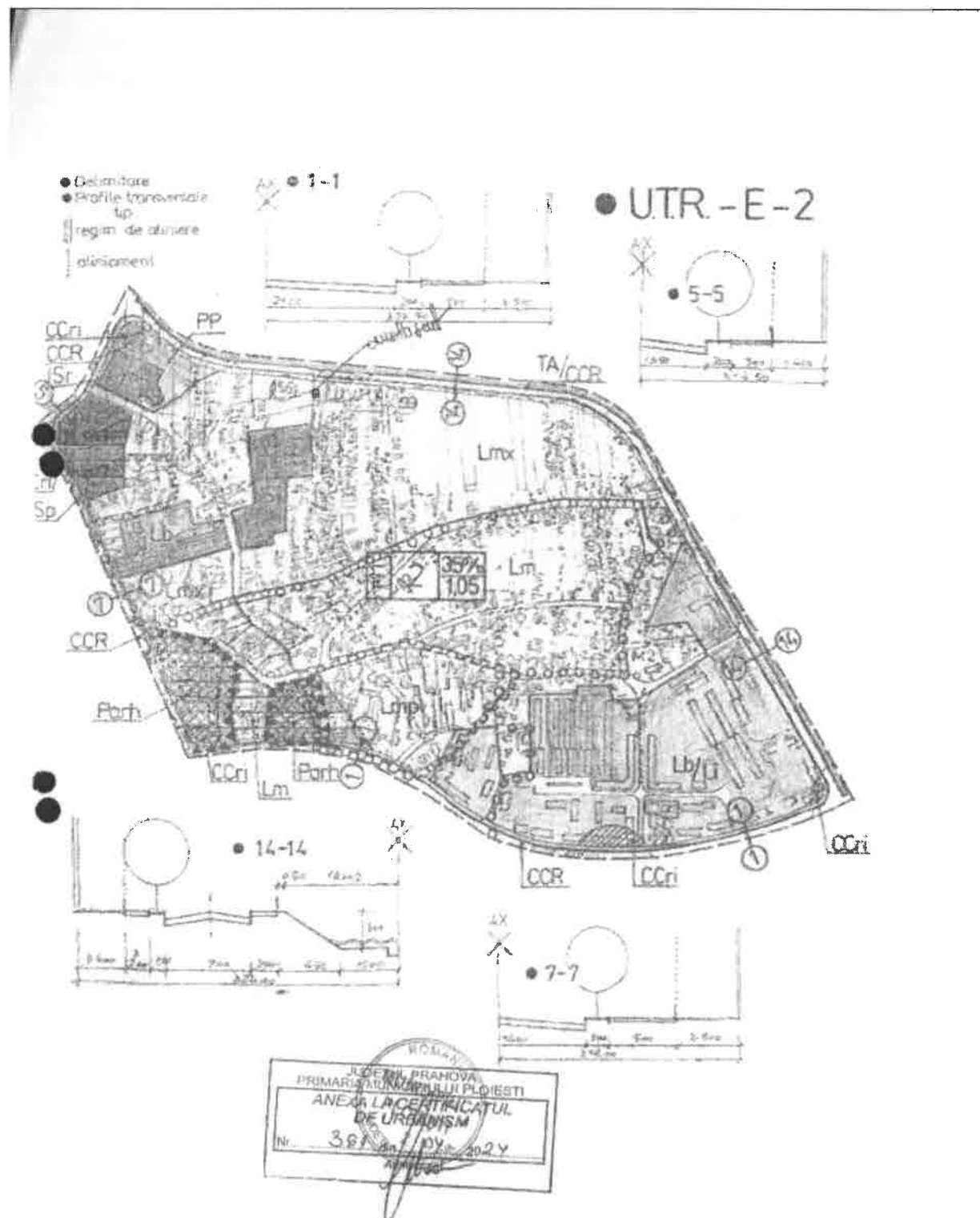
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	47	Imobilul este împrejmuit : parete garaj din metal cu fundatie beton intre punctele 1, 2, 3, 4
Total		47	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Categorie de folosinta	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
1	CA	47	Constructia C1 nu face obiectul intabularii
Total		47	

Suprafata masurata a imobilului = 47 mp
Suprafata din sol = 47 mp

<p>Executant PETROSTAR SA PLOIESTI Autorizatie Serie RO-B-F, Nr. 1626</p> <p>Confirm executarea masurarilor de teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren</p> <p style="text-align: right;">CHERCEA ADRIAN Semnat digital de CHERCEA ADRIAN Data: 2023.09.11 09:46:77 +0300 Data: 06.09.2023</p>	<p style="text-align: right;">Inspector,</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si atribuirea numarului cadastral</p> <p style="text-align: right;">Semnatura Data: Martina Popa Data: 06.09.2023</p>
--	--





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 150508 Ploiești

Nr. cerere 49634
Ziua 20
Luna 03
Anul 2024

Cod verificare
100163845201



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Păltiniș, Nr. 43, Jud. Prahova

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	150508	47	Teren împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
139698 / 11/09/2023	
Act Administrativ nr. 370, din 11/09/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobandit prin	A1
Lege, cota actuala 1/1	
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855	

C. Partea III. SARCINI .

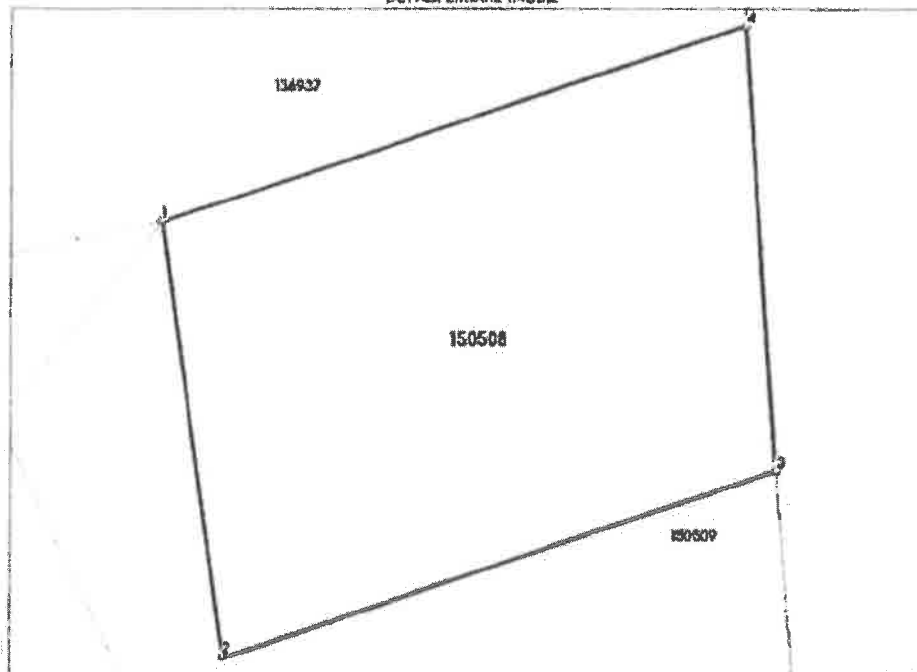
Inscrieri privind dezmembămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 150508 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
150508	47	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE (MOBIL)**Date referitoare la teren**

Nr. Or.	Categorie folosință	Interviu	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cămin constructii	DA	47	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	5.948
2	3	7.931
3	4	6.015
4	1	8.324

** 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.

Carte Funciară Nr. 150508 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP 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,

29/03/2024, 12:29

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

HOTĂRÂREA NR. 370

privind modificarea poziției 1049 referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Pălținiș, Nr. 43 din Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 450/24.07.2023 al domnilor consilieri Valentin Marcu, Gheorghe Popa, Costel Andreescu și Cristian-Mihai Ganca și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 224/24.07.2023 la Direcția Gestionare Patrimoniu și sub nr.1168/24.07.2023 la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte, prin care se propune modificarea poziției 1049 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Pălținiș nr. 43) din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”;

Ținând cont de Raportul de specialitate nr. 314/25.07.2023 al Direcției Economice; În conformitate cu Avizul din data 17.07.2023 al Comisiei nr. 2 a Consiliului Local – Comisia pentru valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale;

Având în vedere Raportul din data de 24.05.2023 al Comisiei speciale având ca atribuții întocmirea și actualizarea „Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al municipiului Ploiești”;

Luând în considerare faptul că imobilul situat în Ploiești str. Pălținiș nr. 43 care face obiectul prezentei hotărâri se află în domeniul privat al municipiului Ploiești potrivit poziției nr. 1049 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Pălținiș nr. 43) din Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”;

În baza art. 28 alin. (5) din Legea nr. 7/1996, a cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6) lit. b, alin. (7) lit. q, art.139, art. 196, alin. (1), lit. a) și art. 354 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, modificată și completată;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 (1) Se aprobă modificarea corespunzătoare a poziției 1049 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Pălținiș nr. 43) din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în

„Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești” conform Anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Imobilul situat în Ploiești, str. Păltiniș nr. 43 se identifică potrivit planurilor de amplasament și delimitare întocmite de SC Petrostar SA Ploiești care constituie Anexele nr. 2 și 3 și fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 rămân neschimbate.

Art. 3 Direcția Gestiune Patrimoniu și Direcția Economică vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 4 Direcția Administrație Publică, Juridic - Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință domnului Rucăreanu Daniel prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești astăzi, 31 iulie 2023

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Alexandru-Dragoș MĂCHÎTESCU**

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU
SERVICIUL INTABULĂRI BUNURI
COMPARTIMENTUL EVIDENȚĂ
ADMINISTRARE FOND LOCATIV

ANEXA NR.1 LA HCL



TABEL

privind modificarea poziției 1049 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Păhiniș, nr.1049 din Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”

NR. CRT.	ADRESĂ IMOBIL	NUME ȘI PRENUME CHIRIAȘ	DESTINAȚIA SPAȚIULUI	Supraf. (mp) Municipiul Ploiești	ORȘ.
1049	Str. Păhiniș nr. 43	Rucărescu Daniel	Teren viran	74 mp	Domeniul privat al Municipiului Ploiești
			Teren garaj	47 mp	

Director Executiv,
Amedeo Florin Păbircă

Serviciul Intabulări Bunuri,
Șef Serviciu
Mădălin NEGOIȚĂ

Intocmit:
Doru Ionescu
Vicez Daniel Vădu

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	47	Strada Patinile, Nr. 43, Mun. Ploiesti, jud. Prahova
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Municipiul Ploiesti	

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	OC	47	Terenul este impozitat si poate servi ca teren de constructii pe toate laturile
Total		47	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Categorie de folosinta	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CA	47	Constructia C1 nu face obiectul intabularii
Total		47	

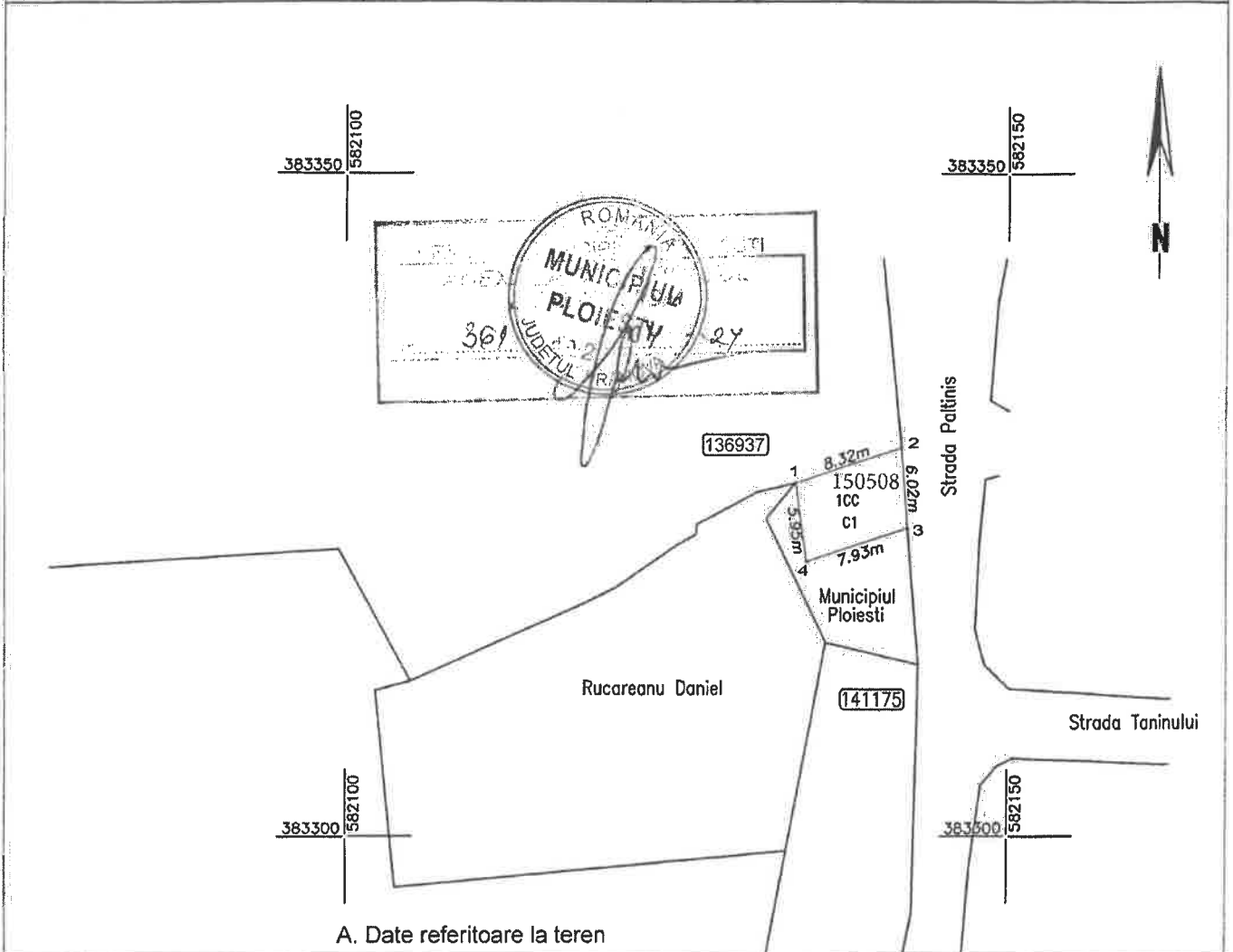
Suprafata masurata a imobilului = 47 mp
Suprafata din ect = 121 mp

<p style="text-align: center;">Executant: PETROSTAR SA PLOIESTI Aut. Saria RO-B-F Nr. 1828</p> <p>Confirm executarea masuratorilor de teren, corectitudinea inlocuirii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren</p> <p style="text-align: center;">CHERCEA ADRIAN Data: 2023.03.10 Semnatura: 01.03.2023</p>	<p style="text-align: center;">Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p style="text-align: center;">Semnatura Data:</p>
--	--

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr.cadastral	150508	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
		47	Strada Paltinis , Nr. 43 , Municipiul Ploiesti, Jududetul Prahova
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
		Municipiul Ploiesti	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	47	Imobilul este imprejmuit : perete garaj din metal cu fundatie beton intre punctele 1, 2, 3, 4
Total		47	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Categorie de folosinta	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
1	CA	47	Constructia C1 nu face obiectul intabularii
Total		47	

Suprafata masurata a imobilului = 47 mp
Suprafata din act = 47 mp

Executanti PETROSTAR SA PLOIESTI
Autorizatie Seria RO-B-F , Nr. 1626
Confirm executarea masuratorilor de teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale
si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Semnat digital de
CHERCEA ADRIAN
Data: 2023.09.11
08:46:27 +03'00'
Data : 06.09.2023

Inspector ,
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata
si atribuirea numarului cadastral

Semnatura
Data :
Marlena Popa
Semnat digital de Marlena Popa
Data: 2023.09.19 17:16:08
+03'00'

JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

nr. 577/16.10.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind vânzarea terenului de sub construcție, situat în Ploiești, str. Păltiniș nr.43, în suprafață de 47 m² (număr cadastral 150508, Carte Funciară 150508)

Potrivit prevederilor art. 129, alin. 2 lit. c), coroborat cu alin. 6, lit. b), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, 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.

Terenul de sub construcție, situat în Ploiești, strada Păltiniș nr.43, în suprafață de 47 m² (număr cadastral 150508, Carte Funciară 150508) face parte din domeniul privat al municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006, Anexa nr.1, poziția 1049, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 370/31.07.2023.

Între Municipiul Ploiești și domnul Rucăreanu Daniel a fost încheiat contractul de închiriere nr.424/04.08.2020, cu valabilitate până la data de 03.08.2023, pentru folosința terenului de sub construcția garaj din strada Păltiniș nr.43, în suprafață de 47 m² (număr cadastral 150508, Carte Funciară 150508).

Pe terenul în suprafață de 47 m² situat în Ploiești, strada Păltiniș nr.43 există o construcție - garaj, edificată de către domnul Rucăreanu Daniel, în baza autorizației de construire nr.179/18.03.2005, prelungită la data de 20.02.2006, fiind emis Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.179/18.03.2005 din 21.02.2007.

Conform prevederilor art. 354 și art. 364, alin 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ „Prin excepție de la prevederile art.363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bunăcredință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.”

Prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.425/12.10.2023 domnul Rucăreanu Daniel a solicitat cumpărarea terenului de sub construcție, situat în Ploiești, str. Păltiniș nr.43, în suprafață de 47 m² (număr cadastral 150508, Carte Funciară 150508).

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 26.03.2024, solicitarea domnului Rucăreanu Daniel a fost analizată și avizată favorabil.

Conform Raportului de evaluare nr.2481/23.08.2024 întocmit de către S.C. Kido Advisors SRL, în baza contractului de prestări servicii nr.30185/08.12.2023, pentru terenul sus menționat, evaluatorul autorizat a concluzionat că valoarea de piață este de **37.653,39 lei ≈ 7.567 euro (161 euro/mp)**. Valoarea nu conține TVA, curs BNR: 4,9760 lei/euro.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.425/24.09.2024 domnul Rucăreanu Daniel a reconfirmat intenția de cumpărare a terenului de sub construcție,

situat în Ploiești, str. Păltiniș nr.43, în suprafață de 47 m² (număr cadastral 150508, Carte Funciară 150508), la prețul reieșit în raportul de evaluare.

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 06.09.2024, a fost emis aviz pozitiv pentru inițierea proiectului de hotărâre privind vânzarea terenului de sub construcție, situat în Ploiești, str. Păltiniș nr.43, în suprafață de 47 m² (număr cadastral 150508, Carte Funciară 150508).

Având în vedere cele prezentate, supunem spre aprobare, în regim de urgență în prima ședință ordinară a Consiliului Local al Municipiului Ploiești, proiectul de hotărâre privind vânzarea terenului de sub construcție, situat în Ploiești, str. Păltiniș nr.43, în suprafață de 47 m² (număr cadastral 150508, Carte Funciară 150508).

CONSILIERI:

Marcu Valeriu

Tudor Aurelian

Frusina Nicolae-Vlad

Popa Gheorghe

Andreescu Costel

Vîscan Robert-Ionuț

Cristian Mihai Ganea