

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____

privind vânzarea terenurilor de sub construcțiile situate în Ploiești, str. Decebal nr.1A, în suprafață de 72 m² (număr cadastral 145933, Carte Funciară 145933) și în suprafață de 44 m² (număr cadastral 146089, Carte Funciară 146089)

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri Marcu Valentin, Tudor Aurelian – Dumitru, Frusina Nicolae – Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Viscan Robert - Ionuț, Ganea Cristian Mihai, precum și Raportul de specialitate înregistrat la Direcția Gestione Patrimoniu sub nr. _____, și sub nr. _____ la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte, la proiectul de hotărâre privind vânzarea terenurilor de sub construcțiile situate în Ploiești, str. Decebal nr.1A, în suprafață de 72 m² (număr cadastral 145933, Carte Funciară 145933) și în suprafață de 44 m² (număr cadastral 146089, Carte Funciară 146089);

Luând act de faptul că terenurile de sub construcțiile situate în Ploiești, str. Decebal nr.1A, în suprafață de 72 m² (număr cadastral 145933, Carte Funciară 145933) și în suprafață de 44 m² (număr cadastral 146089, Carte Funciară 146089), fac parte din domeniul privat al municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006, modificata prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.488/28.09.2023;

Luând în considerare adresa domnului Paraschiv Lorin Ernest înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.2585/02.02.2024 și confirmarea acesteia, privind cumpărarea terenurilor, transmisă prin adresa nr. 2585/24.04.2024;

Având în vedere procesele verbale din data de 26.03.2024, din data de 16.05.2024 și din data de 05.06.2024, precum și avizul din data de 05.06.2024 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 și art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Însușește rapoartele de evaluare nr.742/11.07.2022 si nr.743/11.07.2022 întocmite de către S.C. A.E.C. CONSULTING S.R.L. pentru terenurile de sub construcțiile situate în Ploiești, str. Decebal nr.1A, în suprafață de 72 m² (număr cadastral 145933, Carte Funciară 145933) și în suprafață de 44 m² (număr cadastral 146089, Carte Funciară 146089), care constituie Anexa nr.1 si Anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.2. Stabilește valoarea de vânzare a terenurile de sub construcțiile situate în Ploiești, str. Decebal nr.1A, în suprafață de 72 m² (număr cadastral 145933, Carte Funciară 145933) și în suprafață de 44 m² (număr cadastral 146089, Carte Funciară 146089), la suma de 201.296 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A., după cum urmează:

- suma de 76.354 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A. pentru terenul de sub construcția în suprafață de 44 m² (număr cadastral 146089, Carte Funciară 146089);
- suma de 124.942 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A. pentru terenul de sub construcția în suprafață de 72 m² (număr cadastral 145933, Carte Funciară 145933).

Art.3(1) Aprobă vânzarea către domnul Paraschiv Lorin Ernest a terenurile de sub construcțiile situate în Ploiești, str. Decebal nr.1A, în suprafață de 72 m² (număr cadastral 145933, Carte Funciară 145933) și în suprafață de 44 m² (număr cadastral 146089, Carte Funciară 146089), identificate conform planurilor de amplasament și delimitare – Anexa nr.3 și Anexa nr.4 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

a) achitarea integrală de către domnul Paraschiv Lorin Ernest a prețului de vânzare a terenurilor sus menționate, în sumă de 201.296 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 terenurile sus menționate, 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 rapoartelor 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. Direcția Gestiune Patrimoniu, Direcția Economică și Direcția Administrație Publică Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.5. Direcția Administrație Publică Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință domnului Paraschiv Lorin Ernest prevederile prezentei hotărâri.

Dată în Ploiești, astăzi _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

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



RAPORT DE EVALUARE

TEREN, N.C./C.F. 146089, $S_{\text{masurata}} = 44,00$ mp

PLOIESTI, STR. DECEBAL, NR. 1A, JUD. PRAHOVA

DIN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIESTI, JUDETUL PRAHOVA

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL PLOIESTI

CLIENT:

U.A.T. PLOIESTI

UTILIZATOR DESEMNAȚ:

U.A.T. PLOIESTI

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.



IULIE 2022

Catre,

U.A.T. PLOIESTI

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat al lotului de teren cu N.C. 146089, inregistrat în C.F. 146089 Ploiesti, în suprafața măsurată de 44,00 mp, respectiv 38,00 mp din acte, amplasat în intravilanul Mun. Ploiesti, str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova, aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiesti.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a activului imobilizat menționat mai sus, aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiesti, în vederea vânzării prin licitație publică sau negociere directă.

Conform solicitării clientului, ce are calitatea și de utilizator desemnat/proprietar, am procedat la analiza documentelor care ne-au fost puse la dispoziție, inspectarea terenului, prelucrarea datelor și a informațiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum și din cercetarea de piață efectuată.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 11.07.2022.

Prezenta scrisoare este însoțită de un raport de evaluare al activului imobilizat aparținând domeniului privat al instituției dumneavoastră. Raportul este întocmit în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, utilizând abordările și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Moranu
Director general

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

Evaluator autorizat: A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581.
Arbănaș – Mocanu Vasiliță – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022.

Cientul evaluarii: U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova

Proprietar: MUNICIPIUL PLOIESTI

Utilizatorul desemnat: U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova

Subiectul evaluat: Teren intravilan, cu N.C. 146089, inregistrat in C.F. 146089 Ploiesti, in suprafata masurata de 44,00 mp, respectiv 38,00 mp din acte, amplasat intravilanul Mun. Ploiesti, pe Str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al Municipiului Ploiesti, conform HCL 267/29.11.2006.

Scopul evaluarii: Estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiesti, in vederea vanzarii prin licitatie publica sau negociere directa.

Data evaluarii: 11.07.2022

Curs valutar BNR la data evaluarii: 4,9439 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a activului imobilizat ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte. Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.9. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR. Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a activului supus evaluarii, ce apartine domeniului privat al Municipiului Ploiesti, jud. Prahova, la data de 11.07.2022, estimata prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren intravilan cu N.C. 146089, S _{masurata} = 44,00 mp, Mun. Ploiesti, str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova	76.354 lei	15.444 €

Nota 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea vanzarii prin licitatie publica sau negociere directa.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Nota 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul utilizatorului desemnat. Orice imprecizie rezultata din analiza raportului va trebui sa fie transmisa evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu, Evaluator autorizat membru titular ANEVAR
Director general



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 - Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu
Director general



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului: Raportul de evaluare a fost intocmit de catre A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581, prin Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafoa: Nr. 10283/valabila 2022.

1.2. Client: U.A.T. PLOIESTI, JUD. PRAHOVA

1.3. Utilizator desemnat: U.A.T. PLOIESTI, JUD. PRAHOVA

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorul lucrarii.

1.4. Obiectul evaluarii

Obiectul lucrării îl constituie un teren intravilan, cu N.C. 146089, inscris in C.F. 146089 Ploiesti, in suprafata masurata de 44,00 mp, respectiv 38,00 mp din acte, amplasat in Ploiesti, Str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al U.A.T. Ploiesti, conform HCL 267/29.11.2006.

1.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului privat al Mun. Ploiesti, in vederea vanzarii prin licitatie publica sau negociere directa. Prezenta lucrare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

1.6. Definierea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

- Conform SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general): „**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

Data estimarii valorii este 11.07.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 11.07.2022, respectiv: 1 euro = 4,9439 lei/euro.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale.

Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Ploiesti.

Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia - de a stapani, folosinta - de a folosi si de a culege foloasele materiale, dispozitia - de a dispune de bun.

Din informatiile date de client, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fata, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de mostenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atributii fundamentale ale statului, respectiv obligatiilor legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept si de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre client, care este si proprietar, HCL 267/29.11.2006, Plan de amplasament si delimitare a imobilului si Extras de carte funciara nr. 146089, Certificat de urbanism nr. 567/16.06.2022. Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare supusa evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata.

Avand in vedere cele mentionate mai sus, evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicitatii actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata. In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către U.A.T. Ploiesti, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu și asumă nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structurii construcției, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietății corespunde granițelor și nu există nicio servitute în afara celor descrise în raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatilor analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatile in cauza).
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieții;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanță în legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului si evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

Ipoteze speciale

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietar;
- terenul este intabulat in C.F. 146089, acesta fiind un teren liber de sarcini;
- Evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei retele de utilitati care subtraverseaza terenul;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrite in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- Raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- evaluarea dreptului de utilizare si a dreptului de proprietate al Municipiului Ploiesti asupra bunului subiect s-a facut in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra acestuia apartine in totalitate Municipiului Ploiesti.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR – editia 2022:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportarea evaluării;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară;
- IVS 300 – Anexa – Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul privat;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.11. Natura și sursele informațiilor pe care se bazează evaluarea

1.11.1. Informații primite de la proprietar/client

Informații certe:

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresa, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, alte documente (suprafețele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral proprietarului/clientului.

Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii sunt tranzacții cu proprietăți imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate și agențiilor imobiliare. Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței. Pentru diferențele majore constatate au fost aplicate ajustări.

1.11.2. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătăți, despre zona și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul să nu aibă cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de neprivare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicării fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apărea.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea acestei valori au fost următoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare și a nivelului chiriilor/redevențelor;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare este un terenul intravilan cu N.C. 146089, înscris în C.F. 146089 Ploiești, în suprafața măsurată de 44,00 mp, respectiv 38,00 mp din acte, amplasat în Ploiești, str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova, aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiești. Utilizatorul desemnat al lucrării a prezentat, drept documente necesare evaluării: HCL 267/29.11.2006; Extrase de carte funciara nr. 146089; Plan de amplasament și delimitare a imobilului, Certificat de urbanism nr. 567/16.06.2022.

Conform Extrasului de Carte Funciara pus la dispoziția evaluatorului, proprietatea imobiliară cu nr. cadastral 146089 din Ploiești, str. Decebal nr. 1A, jud. Prahova, este liberă de sarcini. Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate. A fost evaluat întregul drept de proprietate aparținând U.A.T. Ploiești care se presupune ca au întregul drept de proprietate: posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare.

2.3. Descrierea proprietatii si a zonelor de amplasare

Terenul supus evaluarii cu N.C. 146089, este un teren intravilan, ocupat de o cladire, avand categoria de folosinta curti constructii, fiind in suprafata masurata de 44,00 mp, respectiv 38,00 mp din acte. Acesta este situat in zona centrala a orasului Ploiesti, pe str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova si apartine domeniului privat al Municipiului Ploiesti. Zona are caracter preponderent rezidential si comercial. Accesul pe proprietate se face direct din str. Decebal, strada cu un sistem rutier asfaltat cu o banda de mers pe sens. Zona este populată, locuitorii fiind, în general persoane cu venituri ridicate. Atât traficul pietonal cat si cel rutier au un grad de intensitate ridicat.

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – str. Primaverii, Gen. Vasile Milea, Iuliu Maniu;
- Calitatea retelei de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidentiale si comerciale.

In zona se afla: Retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente, unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri, unitati de invatamant, unitati medicale, institutii de cult, cu sedii de banci, parcuri, muzee.

Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei: retea urbana de energie electrica, retea urbana de apa, retea urbana de gaze, retea urbana de canalizare, retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta – ZONA A. Amplasare foarte buna. Dotari si retele edilitare foarte bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.

2.3.1. Harti relevante



2.4. Descrierea terenului

Terenul supus evaluarii cu N.C./C.F. - 146089 Ploiesti, este in suprafata masurata de 44,00 mp, respectiv 38,00 mp din acte, fiind un teren situat in intravilanul Mun. Ploiesti, pe str. Decebal nr. 31B, avand categoria de folosinta curti constructii. Acesta este plan si are o forma regulata, fiind acoperit de o constructie si dispunand de toate utilitatile zonei, respectiv energie electrica, apa, canalizare, gaz metan. Accesul la proprietatea subiect evaluata se realizeaza, direct din str. Decebal, strada asfaltata.

Conform Certificatului de urbanism nr. 567/16.06.2022 terenul este neconstruibil, respectiv conform PUG si RLU terenul se afla in zona de intersectie de circulatie cu restrictie pe o raza de 50 m din centrul intersectiei si zona protejata cu valoare arhitecturala.

GALERIE FOTO

Teren intravilan, str. Decebal, nr. 1A. N.C./C.F. - 146089 Ploiesti, S_{masurata} = 44,00 mp





2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

O piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele: —

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețurile relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.6.2. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depășit în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zonă și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe.

Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chiriilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de

tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care si-au vandut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCPPI).

Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată ca piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei.

Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale.

Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren.

În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

Potrivit analistilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței imobiliare în 2022 sunt:

1. Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
2. Scaderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
3. Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
4. Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
5. Incetinirea creșterii cererii de apartamente;
6. Menținerea ridicată a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
7. Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întârzierii livrărilor;
8. Scaderea ofertei existente în piața secundară;
9. Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
10. Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliară care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022.

Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de terenuri extravilane.

Pe de altă parte, specialiștii în imobiliară nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru.

De asemenea, pe piața chiriilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarcă schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analistilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piață

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții. Aria pieței este una urbană și aparține unei zone ultracentrale, zona A a orașului Ploiești, având un grad de construire de peste 80%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vanzarilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stagnare.
- **tendințe:** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte de piață la terenuri în zona subiectului: 300 - 500 euro/mp.

Piața imobiliară este o piață activă.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de "cea mai buna utilizare" (CMBU) este in stransa si directa corelatie cu valoarea de piata. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila a acesteia.

"CMBU este definita ca "utilizarea cea mai probabila a proprietatii, posibila din punct de vedere fizic, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii evaluate".

Conceptul de "cea mai bună utilizare" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării. Relațiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

Avand in vedere ca proprietatile evaluate au o particularitate care limiteaza posibilitatile de utilizare, acestea fiind amplasate in zona periferica a municipiului, fiind ocupate de constructii cu destinatie rezidentiala, cladiri aflate in starea buna, consideram ca cea mai buna utilizare este de teren cu destinatie **comerciala/rezidentiala**.

Chiar si in aceasta situatie sunt respectate prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - 2022 respectiv:

- produce efecte economice pozitive, avand in vedere functiunile permise de catre PUG;
- utilizarile propuse sunt dimensionate in corespondenta cu suprafata lotului de teren, astfel sa existe acces neingradit si o functionalitate adecvata, fiind realizabile din punct de vedere fizic si tehnic in baza studiilor de fezabilitate aferente, cat si permise legal fiind in concordanta cu Planul urbanistic general al mun. Ploiesti (PUG).
- se considera oportuna si fezabila financiar executarea unei astfel de investitii.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluarii s-a utilizat abordarea prin piata.

3.2.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata presupune ca proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotație sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietati comparabile, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la proprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri.

Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele:

- drepturile de proprietate;
- conditiile de finantare;
- conditiile de vanzare;
- conditiile impuse de piata;
- amplasament / locatie;
- suprafata;
- tipul terenului (intravilan/ extravilan);
- restrictii de construire;
- forma terenului;
- utilitati;
- acces.

Pentru estimarea valorii de piata a terenurilor ce fac obiectul evaluarii, s-au identificat trei proprietati similare cu urmatoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat in Mun. Ploiesti, zona ultracentrala, jud. Prahova, in suprafata de 255,00 mp, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 505,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat in Mun. Ploiesti, zona ultracentrala, vis a vis de Hotel Proahova, jud. Prahova, in suprafata de 646,00 mp, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 495,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro.

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat Mun. Ploiesti, zona ultracentrala, in apropiere de Halele centrale, jud. Prahova, in suprafata de 245,00 mp, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 449,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul olx.ro.

Explicitarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatilor s-a ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
 2. Localizarea imobilelor influenteaza valoarea proprietatilor, astfel s-au facut ajustari de $\pm 15\%$;
 3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatilor. Analizand piata imobiliara s-au ajustat ca o diferenta de suprafata de $\pm 50,00$ mp afecteaza pretul unitar cu 2,00 euro/mp;
 4. Restrictiile de construire afecteaza valoarea proprietatii. Astfel, s-au aplicat ajustari negative de 30% pentoate comparabilele.
- Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa la raport.

CAP. IV ESTIMAREA VALORII FINALE

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, valoarea în utilizarea existentă a terenului supus evaluării, ce aparține domeniului privat al U.A.T. Ploiesti, jud. Prahova, la data de 11.07.2022, estimată prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, este prezentată în detaliu în tabelul anexa și în sinteză în tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator
Teren intravilan cu N.C. 146089, S _{masurata} = 44,00 mp, Mun. Ploiesti, str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova	76.354 lei 15.444 €

Nota 1: Valoarea estimată în urma evaluării terenului reprezintă valoarea de piață și poate constitui baza în vederea vânzării prin licitație publică sau negociere directă.

Nota 2: Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în ipotezele și ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui bază în vederea tranzacționării, sub rezerva ipotezelor și ipotezelor speciale menționate.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifică obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătură cu proprietatea evaluată.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu - Ev
Director general

autorizat, membru titular ANEVAR



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect: Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Ploiesti, str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova	Ploiesti, zona ultracentrala, jud. Prahova	Ploiesti, zona ultracentrala, vis a vis de Hotel Proahova, jud. Prahova	Ploiesti, zona ultracentrala, in apropiere de Halele centrale, jud. Prahova
Numar cadastral	146089			
Carte funciara	146089			
Provenienta informatii comparabile		novissimo-imobiliare.ro	imobiliare.ro	oli.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		505,00	495,00	449,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare
Ajustare (%)		-3,00%	-3,00%	-3,00%
Ajustare valorica (euro)		-15,15	-14,85	-13,47
Pret ajustat (euro)		489,85	480,15	435,53
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de plata	de plata	de plata	de plata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de plata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		489,85	480,15	435,53
Ajustari pentru:				
Amplasament	Ploiesti, str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova	similar	similar	mult mai slab
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	10,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	43,55
Suprafata teren proprietate (mp)	44,00	255,00	646,00	245,00
Ajustare (%)		8,44	24,08	8,04
Ajustare valorica (euro)		8,44	24,08	8,04
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	teren neconstruibil, conform PUG si RLU terenul se afla in zona de intersectie de circulatie cu restrictie pe o raza de 50 m din centrul intersectiei si zona protejata cu valoare arhitecturala	liber, construibil	liber, construibil	liber, construibil
Ajustare (%)		-30,00%	-30,00%	-30,00%
Ajustare valorica (euro)		-146,96	-144,05	-130,66
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		-138,52	-119,97	-79,07
Ajustare totala neta		-138,52	-119,97	-79,07
Ajustare totala bruta		155,40	168,13	182,25
Numar ajustari		2	2	3
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,308	0,340	0,406
PRET AJUSTAT		351,34	360,19	356,46
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit	351,00			
Valoare totala teren (euro)_rotunjit	15.444			
Valoare totala teren (lei)_rotunjit	76.354			



COMPARABILE IDENTIFICATE

449 EUR-245 MP-ultracentral-1

galaxyimob.ro/vanzare-teren-ultracentral-pl-iesti-glx61ph053958-241148.html



GALAXY IMOB
Asociație Imobiliară

Echipa FRANCIZA Vanzari • Inchirieri •

NE MARIM ECHIPA

Clienți • Investiții • Contact

FAVORITE

Login în Soft Imobiliar CRM

Oferte active: 41088
Oferte exclusive: 4832
Oferte cu cheie: 2076
Agenți activi: 178

Vanzare teren 250 mp, in Ploiesti, zona Ultracentrala

DE VANZARE **DE SUZGERA IN FAVORIT** **CLASIFICAT**

Ultracentral, Ploiesti
< Oferta precedenta | Oferta urmatoare >>

Pret Vanzare: 110.000 EUR

Actualizat la: 21 August 2020
384 afisari



★★★★★

GLX61PH.Mocanu Ilina
Partener Galaxy Imob

☒ adauga parerea ta
☒ vezi parerile despre agent
☒ vezi pagina agentului



Contacteaza prin telefon
Click pentru numarul de telefon

Nume

Ajutor

449 EUR-245 MP-ultracentral-2

galaxyimob.ro/vanzare-teren-ultracentral-ploiesti-glx61ph053958-241148.html



GALAXY IMOB
Asociație Imobiliară

Echipa FRANCIZA Vanzari • Inchirieri •

NE MARIM ECHIPA

Clienți • Investiții • Contact

FAVORITE

Login în Soft Imobiliar CRM

Oferte active: 41088
Oferte exclusive: 4832
Oferte cu cheie: 2076
Agenți activi: 178

Nume

Telefon

Email

1+2=

☐ Prin completarea acestui formular, sunt de acord cu
Termenii si conditiile site-ului.

Trimite



Descriere oferta

Vanzare teren 245 mp, in Ploiesti, zona Ultracentrala, situat in apropiere de Halele Centrale, magazine, statii pentru mijloace de transport in comun.
Se preteaza atat pentru realizarea de constructii rezidentiale, cat si pentru constructii comerciale (magazin, supermarket, spatiu birouri, restaurant).
Deschiderea terenului este de 13.5 m.
Regim de constructie: P+2.
POT: 30%.
CUT: 1.5.
Pretul de vanzare este de 110000 euro.

CONTACT NON STOP

Caracteristici

Tip oferta: teren

Tip Teren: teren-500

Deschidere: 13.5

Numar Fronturi: 1

Pret Vanzare: 110.000 EUR

Suprafata teren: 245 mp

Tip tranzactie: Vanzare

Orientare: Est

495 eur-646 mp-ultracentral-1

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-XV0603GDH?lista=5301432&listing=1&imoidiv=2050807866

Vânzări • Inchirieri • Ansamblu Rezidențial • Licitație • Agenții • ImoExpert • Hartă site

Teren+Casa De vanzare ultracentral vis a vis de Hotel Prahova DIRECT PROPRIETAR
Ploiesti, zona Ultracentral - Vezi harta

320.000 EUR

495,36 EUR / mp Comision 0% cumpărător



IANCU HORIA

0754.055.115

Contact prin WhatsApp

Pentru o notificare asupra cunoscătorului
anunțului XV0603GDH, de pe imobiliare.ro

Telefon

WhatsApp

As dori să primesc mai multe
informații despre proprietatea
<https://www.imobiliare.ro/anunt/XV0603GDH>
603GDH găsită pe Imobiliare.ro

Sesizează o problemă

COMPARABILE IDENTIFICATE

495 eur-646 mp-ultracentral-2



320.000 EUR - Teren+Casa De vanzare ultracentral vis a vis de Hotel Prahova DIRECT PROPRIETAR
Ploiești, Zona Ultracentral - Vezi hartă

Detalii

Terenul este amplasat chiar in centrul orasului Ploiesti vis a vis de Hotel Prahova.

Dupa cum se poate observa si in poze exista si un imobil cu o suprafata totala construita de 131 mp plus un garaj de 11.15 mp, ambele fiind demolabile.

Un alt avantaj este faptul ca terenul beneficiaza de 2 cai de acces atat dinspre strada Postei (front stradal 4.40m) , cat si dinspre strada Nicolae Balcescu (front stradal 11.57m).

Pretul afisat este negociabil in limite acceptabile, fiind vorba despre o locatie deosebita ce ofera numeroase oportunitati de investitii.

Caracteristici

Suprafata totala	646 mp	Tip constructii	constructii
Front stradal	11.57 m	Tip teren	intravilan
Constructii pe teren			Nu

505 eur-255 eur-1

novismo-imobiliare.ro/teren-de-vanzare-ultracentral-ploiesti-671.html

NOVISIMO-IMOBILIARE : VANZARI TERENURI ,PLOIESTI , ZONA ULTRACENTRAL

Ultracentral, Ploiesti
ID Oferta: 671, Actualizat la: 16.1.2021
Pret Vanzare: EUR 129,000



Novismo Imobiliare
Broker Imobiliar

☎ 0733079910

✉ office@novismo-imobiliare.ro

📍 Vezi ofertele agentului

Contacteaza agentul

Sunt interesat de oferta cu ID: 671

Cod securitate

~~SECRET~~



505 eur-255 eur-2

novismo-imobiliare.ro/teren-de-vanzare-ultracentral-ploiesti-671.html

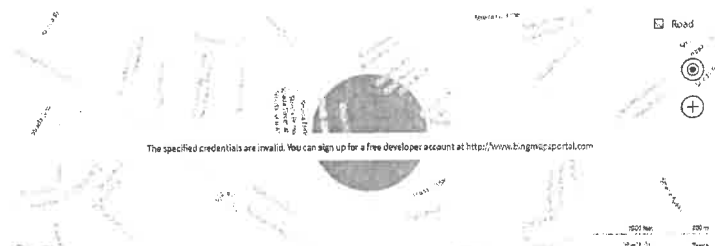
Descriere teren

Agentia NOVISIMO IMOBILIARE va prezinta proprietatea cu ID-ul: 671.

Caracteristici teren

- ✓ Zona: Ultra-central
- ✓ Suprafata: 255 mp
- ✓ Repou:
- ✓ Fronturi: 1
- ✓ Localizare: Intravilan
- ✓ Deschidere: 10 m

Localizare pe harta





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 Calotă și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, 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 a 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,

HOTĂRÂSTE:

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, Juridic Contencios va aduce la cunostință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Dați în Ploiesti, astăzi, 29 noiembrie 2006

Președinte de sedință,
Paul Palas

Contrasemnează,
Secretar,
Maria Magdalena Mazălu



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
București, Piața Republicii 1, etaj 1

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 146089 Ploiesti

Nr. Cerere	22865
Ziua	05
Luna	08
Anul	2006
Col. de la	10069051358

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str. Decebal, Nr. 1A, Jud. Prahova

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	146089	11.90 Masurata: 44	teren imprejurit Limita terenului se identifica pe conturul construcției existente

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
22865 / 05/03/2006 Act Administrativ nr. 1061, din 04/03/2006 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI; Act Administrativ nr. 151098, din 19/12/2019 emis de OCPI PRAHOVA; Act Administrativ nr. 267, din 29/11/2006 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL PLOIESTI;	A1
B1 1/1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe

NU SUNT

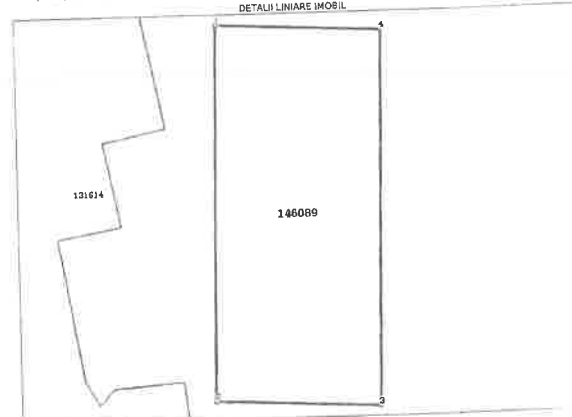
56.	Barbu Corneliu	Teren curte	74.00
57.	Danilache Ion	Locuinta	58.44
58.	Macarie Valeriu	Teren curte	11.90
59.	Nicolae Elena	Locuinta	67.23
60.	Balan Obergina	Locuinta	54.85
61.	Vlad Maria	Locuinta	28.68
62.	Tudorache Mariana	Teren curte	34.00
63.	Strulia Elena	Locuinta	40.65
64.	Balafiu Ion	Teren curte	90.00
65.	Dobrescu Silvia	Locuinta	80.92
66.	Dardan Minodora	Teren curte	59.98
67.	Nicolae Valeria	Locuinta	52.50
68.	Stefanescu Oasile	Teren curte	57.47
69.	Paraschiv Lorin Ernest	Teren curte	221.60
70.	Paraschiv Lorin Ernest	Teren curte	66.00
71.	Diaconescu Vasile	Teren curte	38.40
72.	Diaconescu Vasile	Teren curte	109.20
73.	Ionescu Adrian Mihut	Garaj	13.77
74.	Stanculescu Vasile	Locuinta	49.18
75.	Gogulescu Adrian	Locuinta	54.65
76.	Prigeanu Ion	Teren curte	109.00
77.	Raducanu Dragos Samir	Teren curte	293.00
78.	Carpus Constanta	Locuinta	53.16
79.	Radu Viorela	Teren curte	185.00
80.	Mandea Gheorghe	Locuinta	53.63
81.	Shirlea Gheorghe	Teren curte	105.63
82.	Dorotei Mirela	Teren curte	38.24
83.	Biasca Petria	Teren curte	73.02
84.	Elena Doamna nr.34	Teren curte	80.40

Carte Funciară Nr. 146089 Comuna/Oraș/Municipiul Ploiesti

Anexa Nr. 1 La Partea I

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
146089	11.90 Masurata: 44	Limita terenului se identifica pe conturul construcției existente

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereod 7°.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo.	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA Masurata: 44				

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.112
2	3	4.4
3	4	10.112
4	1	4.4

Carte Funciară Nr. 146089 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti
 Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie 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 dezbaterile 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. 211.

Data soluționării, 10-03-2020
 Data eliberării, 17. MAR. 2020
 Asistent Registratură: FLORIAN STAN
 Referent: CIURARIU ELENA

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018
 Pagina 2 din 3
 Extrase pentru informare către adresa apas.ansp.ro

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
 Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
146089	44 mp	Ploiesti, str. Decobai, nr.1A - Intravilan

Cartea Funciara nr. UAT PLOIESTI

A. Date referitoare la teren

Nr. sursă	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	Cc	44	Teren domeniul privat Mun. Ploiesti, linia terenului se identifică pe conturul construcțiilor existente.
Total		44	

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Destinația	Suprafata construita la sol (mp)	Mențiuni
C1	CL	44	CHIOSC, Sc. deșch. 44 mp, constr. 1909 proprietate Parasciv Lavinia Ernest, nu face obiectul înregistrării
Total		44	

Suprafata totala masurata a imobilului = 44mp
 Suprafata din acte a imobilului = 38mp

CONFIRMARE
 Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral
 Data: Martie 2020
 27865 / 09 MAR 2020
 Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral
 Data: Martie 2020
 27865 / 09 MAR 2020
 Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral
 Data: Martie 2020
 27865 / 09 MAR 2020

ROMANIA
 JUDEȚUL PRAHOVA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
 Nr. 304100 din 27-05-2022

CERTIFICAT DE URBANISM
 Nr. 567 Din: 16-06-2022

In scopul:
 SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:
 VANZARE TEREN STR. DECOBAIL NR. 1A

Ca urmare cererii adresate de MUNICIPIUL PLOIESTI
 cu domiciliul/sediu în județul PRAHOVA, Localitatea PLOIESTI
 satul strada P-TA. EROILOR nr. 1A bl. sc. et. sp. tel./fax 0244516699 e-mail inregistrata la nr. 304100 din 27-05-2022

Pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul Prahova, Municipiul Ploiesti, satul strada DECOBAIL nr. 1A bl. sc. et. sp. sau identificat prin: NR. CAD. 146089
 în temeiul reglementărilor documentate de urbanism nr. 209 / 1999
 PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 209/1999 și 382/2009
 în temeiul reglementărilor documentate de urbanism nr. H.C.L. NR.280/24 Iulie 2014 privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL "RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE CU MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI SI MODIFICARE REGIM DE ALINIERE" Str. Gheorghe Doja nr. 101C, Ploiesti, cu valabilitate pana la aprobarea PUG al Municipiului Ploiesti

in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC
 Terenul cu nr. cadastral 146089 în suprafața de 38 mp din acte și 44 mp din măsuratori, este situat în intravilanul Municipiului Ploiesti și aparține domeniului privat al Municipiului Ploiesti, conform H.C.L nr. 267/29.11.2022 și a Extrasului de carte funciara pentru informare eliberat de O.C.F.I.Prahova în baza cererii nr. 70925/27.05.2022.

Conform PUG și RLU, terenul se află în zonă de intersecție de circulație cu restricție pe o rază de 50 m din centrul intersecției și zona protejată cu valoare arhitecturală.

2. REGIMUL ECONOMIC
 Folosința actuală a terenului: curți-construcții.
 Destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale:
 Isr - subzona instituii și servicii de interes general cu restricții întocmire PUG/PUD.
 Funcțiunea dominantă a zonei este pentru instituii și servicii de interes general cu funcțiuni complexe, compusa din: instituii publice și servicii și dotari de interes general, cu regim mixt de înaltime, instituii publice și servicii și dotari aferente zonelor de locuit.
 Punctele de interes admise sunt locuințe; activități producție nepoluante; cai de circulație pietonală; spații verzi, scolare.

UTILIZARI ADMISE: instituii și servicii și echipamente publice; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, expertiză, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii

sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; locașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere nepoluante; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere; parcuri la sol și subsoil; spații libere pietonale; spații verzi amenajate; locuințe cu pariu obisnuit; locuințe cu pariu special care includ spații pentru profesii liberale.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITII: Se admit construcții având fiecare din funcțiunile admise cu condiția existenței unui PUD aprobat conform legii, cu excepția imobilului situat pe str. Gheorghe Doja nr. 101C pentru care este permisă autorizarea directă pentru clădire de birouri și comerț.

Se interzice amplasarea construcțiilor prevăzute la utilizări admise și care sunt afectate de restricția temporară instituită în zona intersecțiilor pe o rază de 50 m până la obținerea unui aviz din partea Poliției rutiere și a Comisiei de Transport și Siguranță Circulației din cadrul Primăriei Municipiului Ploiesti.

Se admite amplasarea de structuri pentru parcuri publice cu avizul obligatoriu al Primăriei Municipiului Ploiesti.

UTILIZARI INTERZISE: Se interzice orice unitate economică de tip productiv și care generează trafic intens. Se interzice orice amenajări provizorii sau amplasarea de chioscuri pe domeniul public, excepție facând doar amplasamentele aprobate conform legii.

Se interzice realizarea de construcții în zonele de servitute și de protecție a lucrărilor și rețelelor tehnico-edilitare

Regimul fiscal este reglementat de Legea 227/2015-Cod fiscal, modificările și completările ulterioare
 Terenul se încadrează în zona valorică A, conform HCL nr. 553 / 21.12.2011 și H.C.L. 361 / 28.09.2012

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-15a: (POT = 75%; CUT = 3,0);
 - suprafața teren 38 mp din acte și 44 mp din măsuratori;
 - parcela neconstruită;

CARACTERISTICI ALTE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)
 Se considera construibile parcelele care au suprafața de minim 150 mp și 12,00 m front la strada în cazul regimului de construire discontinuu și 8 m front la strada pentru regim de construire continuu (clădiri înstruite) și pentru care atenuarea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

În cazul alipirii la o clădire existentă, se recomandă alinierea la aceasta pentru a se evita crearea calcealelor.
 În condițiile parșurării preexistente, dacă se comasează două sau mai multe parcele, condiția de construibilitate a parcelei rezultate referitoare la raportul dintre lățime și adâncime nu se mai aplică dacă celelalte condiții sunt îndeplinite simultan (suprafața și front).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT
 Se va respecta alinierea prevăzută conform planșei U2. Reglementări propuse vizată spre neschimbare, și anume: pentru strada Decobai, se propune amplasarea pe aliniamentul la strada cu asigurarea obligatorie a unei distanțe de minim 9,0 metri între fronturile laterale construite - profil A-A.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
 Su vor respecta retragerile fata de limitele laterale si posterioare determinate de respectarea serviciilor impuse prin Codul Civil.

În cazul în care parcela ne învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipii de calcanul existent (în cazul în care nu se obține acest lucru, condiția de construibilitate a parcelei rezultate referitoare la raportul dintre lățime și adâncime nu se mai aplică dacă celelalte condiții sunt îndeplinite simultan (suprafața și front)).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ
 Distanțele minime între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă vor fi egale cu 1/2 din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0 metri.

Simultan, amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei vor trebui să respecte normele de prevenire a incendiilor și să permită accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu și al forțelor majore/calamitate.

CIRCULAȚII SI ACCESE
 Se va asigura acces carosabil separat de cel pietonal.

Parcela este construibila numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintre o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară distanța dintre clădire și una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3,00 m.
 În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor.

Inlocuitor: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 07-64-2022
 Verificator: COCA-ELINA PATRASCU - SEF SERVICIU

STATIONARIA AUTOVEHICULELOR

Parcările se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

Numărul minim de locuri de parcare se va stabili în funcție de destinația clădirilor și va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.

În cazul clădirilor având funcțiuni mixte, numărul de parcare se va dimensiona prin comasarea numărului de parcare prevăzut conform Anexei 5 la RGU pentru fiecare funcțiune în parte.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor admise va fi de 18,0 metri la comisa ("P+3").

Înălțimea la comisa a fațadelor orientate către stradă va fi maxim egală cu distanța între fronturile opuse construite corespunzătoare – vezi profilele transversale în planșă U2, Reglementări proprii.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare publice în canalizări subterane. Aparatele și căminele de contorizare a consumurilor individuale se vor amplasa în interiorul proprietății la o distanță maximă de 1,0 m sau în nise realizate pe fațade situate pe aliniament și/sau împrejmuirea la stradă.

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

Se va asigura în mod special circulația rapidă și cuprinderea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea, burdanelor la canalizarea pluvială este obligatorie și se face astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura suprafețele minime obligatorii conform anexei 5 la RGU (GM – 007 – 2000) în funcție de destinația clădirii.

Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

În grădini de fațadă minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantatii înalte.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Parcările vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi delimitate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

IMPREJMUIRI

Împrejmuirile trebuie să fie transparente și să aibă un soclu opac de maxim 0,60 metri către stradă.

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 1,20 metri înălțime din care maxim 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale pot fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri. Înălțimea acestora se calculează pornind de la cota terenului amenajat – la nivelul trotuarului sau a carosabilului – din domeniul public.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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 RIU a localității este valabilă până la aprobarea documentației noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiești, uniform HCL nr. 382/24.11.2009.

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

OPERATII NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - TEREN STR. DECEBAL NR. 1A

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:

Intenție: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 07-86-3912
Verificat: COCA ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

3

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

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 consulta autoritatea teritorială de mediu pentru a se asigura că acțiunile și măsurile de mediu, după caz, încadrate în cadrul proiectului public/proiectului privat în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedurile de emisie a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, examinării opiniilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realitatea investiției în acord cu realitatea consultării publice.

În aceste condiții:

Dacă primăria prezintă certificatul 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, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la conținutul actului administrativ public competent.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE VA FI ÎNȘOTITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- certificatul de urbanism;
- dovada 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);
- 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:

- | | | |
|--|--|---------------------|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input type="checkbox"/> gaze naturale | Alte avize/acorduri |
| <input type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> telefonare | |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate | |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban | |

d.2) avize și acorduri privind:

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protecția civilă | <input type="checkbox"/> 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);

f) nota de înregistrare în cartea funciara

g) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (nu este cazul);

h) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Intenție: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER
Verificat: COCA ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

4

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

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

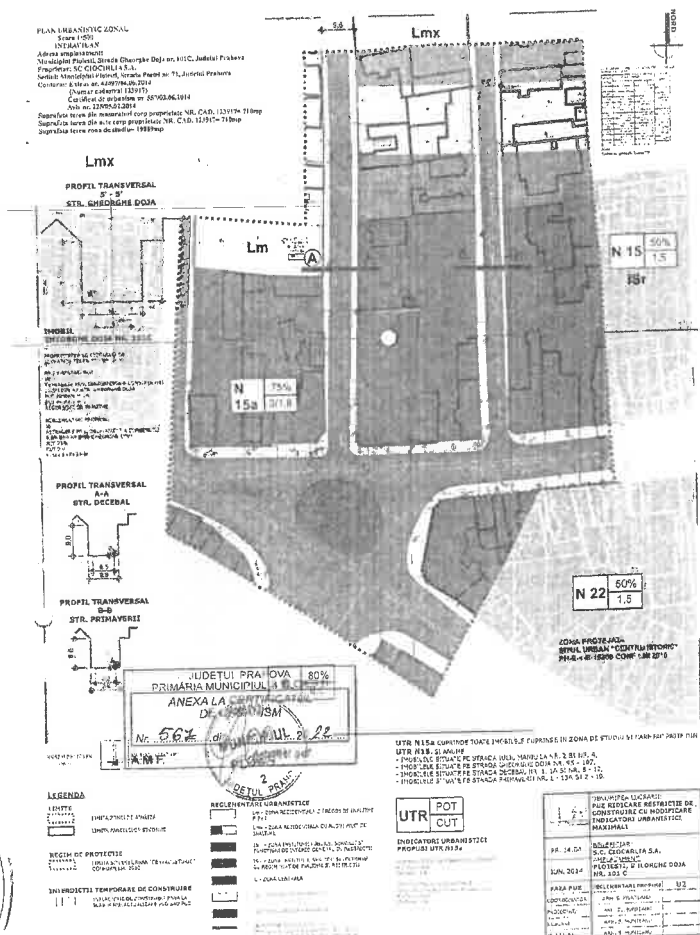
ARHITECT SEF,
VERONICA RADU
CONSILIER

DIRECTOR GENERAL
RITA-MARIA

Abilitat: taxa de lei, conform chitanței nr. din

Scutit conform art. 476 Cod civil

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



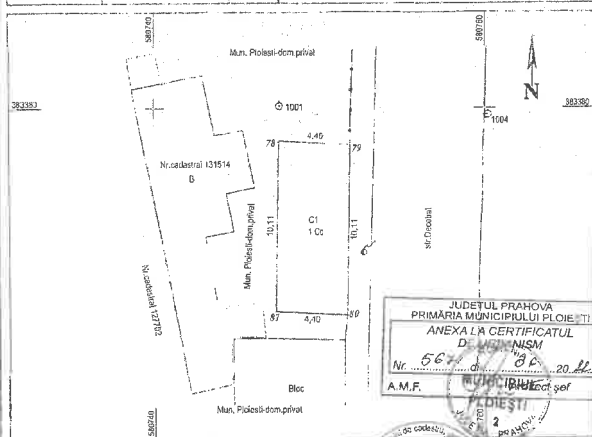
Intenție: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 07-86-3912
Verificat: COCA ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
44089	44 mp	Ploiesti, str. Decebal, nr. 1A - intravilan

Cartea Funciara nr.	UAT	PLOIESTI
---------------------	-----	----------



JUDETUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL
DE ÎNCHINANȚĂ
Nr. 564/20.12.2012
A.M.F. PLOIESTI

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Cota-parte de teren	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	Co	44	Teren domeniul privat al Municipiului Ploiesti, limitat terestruic pe identitatea pe conturul constructiilor existente.
Total		44	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Descrierea	Suprafata construita (mp)	Mențiuni
C1	CL	44	CH/OSC. Si destulati in anii 1990 proprietar Parvashu Lorea Ernest, nu face obiectul insusirii
Total		44	

Suprafata totala masurata a imobilului = 44 mp
Suprafata din care a imobilului = 38 mp

GAEMENI S.R.L.
Căminul nr. 100
Str. Decebal nr. 1A
Ploiesti
Data: Martie 2012

22865 / 09 MAR. 2012
Conținutul prezentei încheieturi este în conformitate cu datele înregistrate în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral în baza de Date și Publicitate Imobiliara Prahova
ION DANIELA
CONSILIER GR. I

Ștampila BCPI





A.E.C. CONSULTING S.R.L.
office: Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94, et. 5, cam. 8
J04/491/2007, CUI 21331864, Tel. 0722 - 699.049, Fax: 0334-405.447
www.aecconsulting.ro, mail: office@aecconsulting.ro
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - 0581

Nr. A.E.C. 743/11.07.2022



RAPORT DE EVALUARE

TEREN, N.C./C.F. 145933, $S_{\text{masurata}} = 72,00 \text{ mp}$

PLOIESTI, STR. DECEBAL, NR. 1A, JUD. PRAHOVA

DIN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIESTI, JUDETUL PRAHOVA

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL PLOIESTI

CLIENT:

U.A.T. PLOIESTI

UTILIZATOR DESEMNET:

U.A.T. PLOIESTI

Acest raport de evaluare este confidential atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.

IULIE 2022



Catre,

U.A.T. PLOIESTI

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat al lotului de teren cu N.C. 145933, inregistrat în C.F. 145933 Ploiesti, în suprafața măsurată de 72,00 mp, respectiv 66,00 mp din acte, amplasat în intravilanul Mun. Ploiesti, str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova, aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiesti.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a activului imobilizat menționat mai sus, aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiesti, în vederea vânzării prin licitație publică sau negociere directă.

Conform solicitării clientului, ce are calitatea și de utilizator desemnat/proprietar, am procedat la analiza documentelor care ne-au fost puse la dispoziție, inspectarea terenului, prelucrarea datelor și a informațiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum și din cercetarea de piață efectuată.

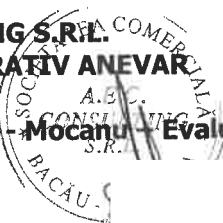
Inspekția pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare, s-au desfășurat în data de 11.07.2022.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 11.07.2022.

Prezenta scrisoare este însoțită de un raport de evaluare al activului imobilizat aparținând domeniului privat al instituției dumneavoastră. Raportul este întocmit în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, utilizând abordările și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas Mocanu
Director general



Evaluator autorizat membru titular ANEVAR



SINTEZA EVALUĂRII

Evaluator autorizat: A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581.
Arbănaș – Mocanu Vasiliță – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022.

Cientul evaluării: U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova

Proprietar: MUNICIPIUL PLOIESTI

Utilizatorul desemnat: U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova

Subiectul evaluat: Teren intravilan, cu N.C. 145933, in scris in C.F. 145933 Ploiesti, in suprafata masurata de 72,00 mp, respectiv 66,00 mp din acte, amplasat intravilanul Mun. Ploiesti, pe str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al Municipiului Ploiesti, conform HCL 267/29.11.2006.

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiesti, in vederea vanzării prin licitatie publica sau negociere directa.

Data evaluării: 11.07.2022

Curs valutar BNR la data evaluării: 4,9439 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluării:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a activului imobilizat ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte. Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.9. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a activului supus evaluării, ce apartine domeniului privat al Municipiului Ploiesti, jud. Prahova, la data de 11.07.2022, estimata prin metodele de evaluare (adevrate) utilizate, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren intravilan cu N.C. 145933, S_{masurata} = 72,00 mp, Mun. Ploiesti, str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova	124.942 lei	25.272 €

Nota 1: Valoarea estimata in urma evaluării terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea vanzării prin licitatie publica sau negociere directa.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

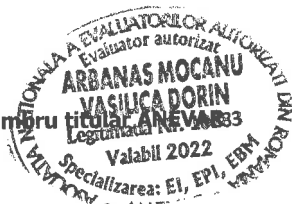
Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluării, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul utilizatorului desemnat. Orice imprecizie rezultata din analiza raportului va trebui sa fie transmisa evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – **Ec. Vasiliță Dorin**
Director general



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizant si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – E
Director general

autorizat, membru titular ANEVAR
Nr. 10283
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM

CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului: Raportul de evaluare a fost intocmit de catre A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581, prin Arbănaș – Mocanu Vasiliță – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022.

1.2. Client: U.A.T. PLOIESTI, JUD. PRAHOVA

1.3. Utilizator desemnat: U.A.T. PLOIESTI, JUD. PRAHOVA

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorul lucrarii.

1.4. Obiectul evaluării

Obiectul lucrarii il constituie un teren intravilan, cu N.C. 145933, in scris in C.F. 145933 Ploiesti, in suprafata masurata de 72,00 mp, respectiv 66,00 mp din acte, amplasat in Ploiesti, Str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al U.A.T. Ploiesti, conform HCL 267/29.11.2006.

1.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului privat al Mun. Ploiesti, in vederea vanzării prin licitatie publica sau negociere directa. Prezenta lucrare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

1.6. Definirea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

- Conform SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general): „**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluării si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

Data estimării valorii este 11.07.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 11.07.2022, respectiv: 1 euro = 4,9439 lei/euro.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale.

Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Ploiesti. Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a folosi si de a culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun.

Din informatiile date de client, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fata, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de

participare sau de moștenire, fiind supusa numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului). Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către client, care este și proprietar, HCL 267/29.11.2006, Plan de amplasament și delimitare a imobilului și Extras de carte funciara nr. 145933, Certificat de urbanism nr. 568/16.06.2022. Expertul evaluator nu a avut la dispoziție alte documente care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supuse evaluării. Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire în cele ce urmează nu generează restricții în afara celor exprimate în prezentul raport de evaluare și al căror impact este expres menționat că a fost luat în considerare. Dacă cel puțin una din ipotezele menționate nu este valabilă, valoarea ar putea fi invalidată. În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către U.A.T. Ploiești, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu și asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- 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 raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune că proprietatea este detinută cu responsabilitate și ca se aplică un management competent al acesteia;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, structurii construcției, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietății corespunde granițelor și nu există nicio servitute în afara celor descrise în raport;
- din informațiile detinute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietăților analizate sau proprietăților vecine. Nu am avut cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea este estimată 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 (pentru proprietățile în cauză).
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunoștința de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plată integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiecțiile și estimările conținute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

Ipoteze speciale

- identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de proprietar;
 - terenul este intabulat în C.F. 145933, acesta fiind un teren liber de sarcini;
 - Evaluatorul nu are cunoștința despre existența vreunei rețele de utilități care subtraversează terenul;
 - documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
 - evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
 - evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar/utilizatorul desemnat;
 - raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Valoarea dreptului de utilizare și a dreptului de proprietate al Municipiului Ploiești asupra bunului subiect s-a făcut în ipoteza că dreptul de proprietate asupra acestuia aparține în totalitate Municipiului Ploiești.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR – editia 2022:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportarea evaluării;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară;
- IVS 300 – Anexa – Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul privat;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.11. Natura și sursele informațiilor pe care se bazează evaluarea

1.11.1. Informații primite de la proprietar/client

Informații certe:

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresa, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, alte documente (suprafețele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral proprietarului/clientului.

Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii sunt tranzacții cu proprietăți imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate și agenților imobiliare. Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței. Pentru diferențele majore constatate au fost aplicate ajustări.

1.11.2. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătăți, despre zona și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul să nu aibă cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de neprivare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicării fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apărea.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierei profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapile misiunii de evaluare parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea acestei valori au fost următoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate clientului/propietarului;
- inspectia proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare și a nivelului chiriilor/redeventelor;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare este un terenul intravilan cu N.C. 145933, înscris în C.F. 145933 Ploiești, în suprafața măsurată de 72,00 mp, respectiv 66,00 mp din acte, amplasat în Ploiești, str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova, aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiești. Utilizatorul desemnat al lucrării a prezentat, drept documente necesare evaluării: HCL 267/29.11.2006; Extrase de carte funciara nr. 145933; Plan de amplasament și delimitare a imobilului, Certificat de urbanism nr. 568/16.06.2022.

Conform Extrasului de Carte Funciara pus la dispoziția evaluatorului, proprietatea imobiliară cu nr. cadastral 145933 din Ploiești, str. Decebal nr. 1A, jud. Prahova, este liberă de sarcini. Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate. A fost evaluat întregul drept de proprietate aparținând C.A.T. Ploiești care se presupune că au întregul drept de proprietate: posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare.

2.3. Descrierea proprietatii si a zonelor de amplasare

Terenul supus evaluării cu N.C. 145933, este un teren intravilan, ocupat de o clădire, având categoria de folosință curți construcții, fiind în suprafața măsurată de 72,00 mp, respectiv 66,00 mp din acte. Acesta este situat în zona centrală a orașului Ploiești, pe str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova și aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești. Zona are caracter preponderent rezidențial și comercial. Accesul pe proprietate se face direct din str. Decebal, strada cu un sistem rutier asfaltat cu o bandă de mers pe sens. Zona este populată, locuitorii fiind, în general persoane cu venituri ridicate.

Atât traficul pietonal cât și cel rutier au un grad de intensitate ridicat.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – str. Primăverii, Gen. Vasile Milea, Iuliu Maniu;
- Calitatea rețelelor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidențiale și comerciale.

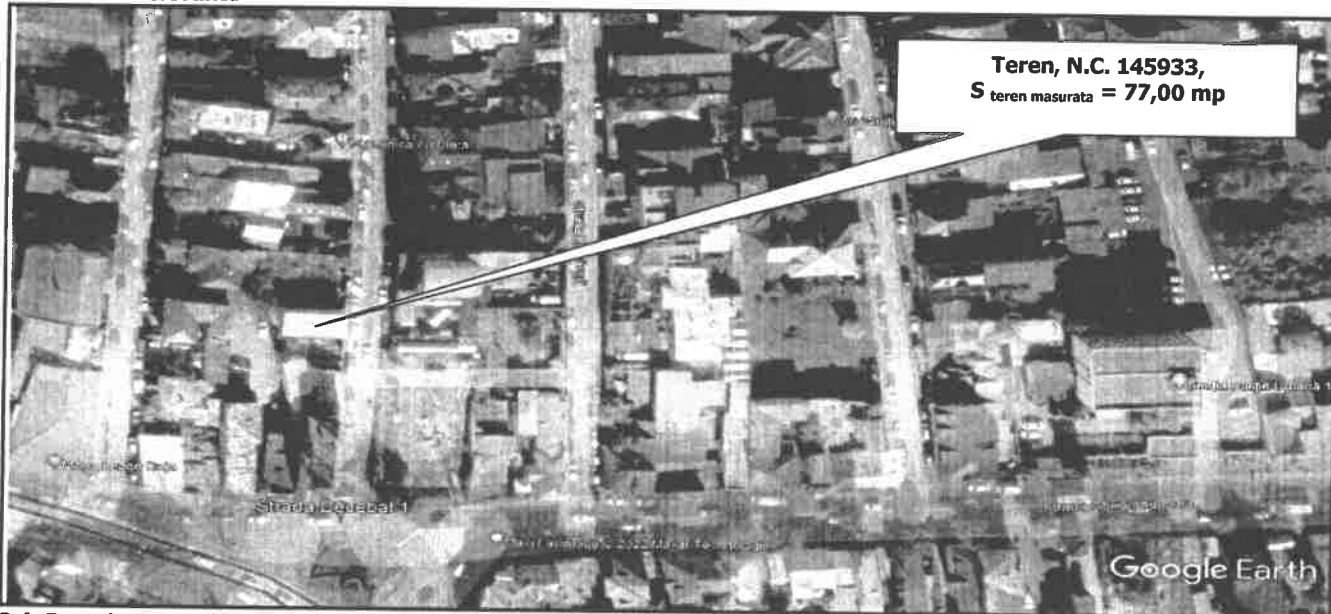
În zona se află: Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri, unități de învățământ, unități medicale, institutii de cult, cu sedii de bănci, parcuri, muzee.

Terenul dispune de toate utilitățile edilitare zonei: rețea urbană de energie electrică, rețea urbană de apă, rețea urbană de gaze, rețea urbană de canalizare, rețea urbană de telefonie, cablu și internet

Concluzie:

Zona de referință – ZONA A. Amplasare foarte bună. Dotări și rețele edilitare foarte bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.

2.3.1. Harti relevante



2.4. Descrierea terenului

Terenul supus evaluării cu N.C./C.F. - 145933 Ploiești, este în suprafața măsurată de 72,00 mp, respectiv 66,00 mp din acte, fiind un teren situat în intravilanul Mun. Ploiești, pe str. Decebal nr. 31B, având categoria de folosință curți construcții. Acesta este plan și are o formă regulată, fiind acoperit de o construcție și dispunând de toate utilitățile zonei, respectiv energie electrică, apă, canalizare, gaz metan. Accesul la proprietatea subiect evaluată se realizează, direct din str. Decebal, strada asfaltată.

Conform Certificatului de urbanism nr. 568/16.06.2022 terenul este neconstruibil, respectiv conform PUG și RLU terenul se află în zona de intersecție de circulație cu restricție pe o rază de 50 m din centrul intersecției și zona protejată cu valoare arhitecturală.

GALERIE FOTO

Teren intravilan, str. Decebal, nr. 1A, N.C./C.F. - 145933 Ploiești, S măsurată = 72,00 mp





2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

O piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locațiilor tipice, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețurile relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.6.2. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zonă și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe.

Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și

terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chiriilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCPPI).

Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată ca piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei.

Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale.

Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren.

În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

Potrivit analistilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței imobiliare în 2022 sunt:

1. Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
2. Scaderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
3. Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
4. Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
5. Incetinirea creșterii cererii de apartamente;
6. Menținerea ridicată a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
7. Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întârzierii livrărilor;
8. Scaderea ofertei existente în piața secundară;
9. Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
10. Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferențelor românilor și anul acesta, 2022.

Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de terenuri extravilane.

Pe de altă parte, specialiștii în imobiliare nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru.

De asemenea, pe piața chiriilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarcă schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analistilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piață

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții. Aria pieței este una urbană și aparține unei zone ultracentrale, zona A a orașului Ploiești, având un grad de construire de peste 80%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practice de dezvoltatorii imobiliari cu puterea reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vanzarilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stagnare.
- **tendințe:** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practice de dezvoltatorii imobiliari cu puterea reală de cumpărare.
- **cotați oferta de piață la terenuri în zona subiectului:** 300 - 500 euro/mp.

Piața imobiliară este o piață activă.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de "cea mai buna utilizare" (CMBU) este in stransa si directa corelatie cu valoarea de piata. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila a acesteia.

"CMBU este definita ca "utilizarea cea mai probabila a proprietatii, posibila din punct de vedere fizic, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii evaluate".

Conceptul de "cea mai bună utilizare" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de porniri si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării. Relațiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente dar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

Având in vedere ca proprietatile evaluate au o particularitate care limiteaza posibilitatile de utilizare, acestea fiind amplasate in zona periferica a municipiului, fiind ocupate de constructii cu destinatie rezidentiala, cladiri aflate in starea buna, consideram ca cea mai buna utilizare este de teren cu destinatie **comerciala/rezidentiala**.

Chiar si in aceasta situatie sunt respectate prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - 2022 respectiv:

- produce efecte economice pozitive, avand in vedere functiunile permise de catre PUG;
- utilizarile propuse sunt dimensionate in corespondenta cu suprafata lotului de teren, astfel sa existe acces neingradit si o functionalitate adecvata, fiind realizabile din punct de vedere fizic si tehnic in baza studiilor de fezabilitate aferente, cat si permise legal fiind in concordanta cu Planul urbanistic general al mun. Ploiesti (PUG).
- se considera oportuna si fezabila financiar executarea unei astfel de investitii.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluarii s-a utilizat abordarea prin piata.

3.2.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata presupune ca proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotație sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietati comparabile, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la proprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri.

Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele:

- drepturile de proprietate;
- conditiile de finantare;
- conditiile de vanzare;
- conditiile impuse de piata;
- amplasament / locatie;
- suprafata;
- tipul terenului (intravilan/ extravilan);
- restrictii de construire;
- forma terenului;
- utilitati;
- acces.

Pentru estimarea valorii de piata a terenurilor ce fac obiectul evaluarii, s-au identificat trei proprietati similare cu urmatoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat in Mun. Ploiesti, zona ultracentrala, jud. Prahova, in suprafata de 255,00 mp, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 505,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat in Mun. Ploiesti, zona ultracentrala, vis a vis de Hotel Proahova, jud. Prahova, in suprafata de 646,00 mp, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 495,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro.

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat Mun. Ploiesti, zona ultracentrala, in apropiere de Halele centrale, jud. Prahova, in suprafata de 245,00 mp, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 449,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul olx.ro.

Explicitarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatilor s-a ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. Localizarea imobilelor influenteaza valoarea proprietatilor, astfel s-au facut ajustari de $\pm 15\%$;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatilor. Analizand piata imobiliara s-au ajustat ca o diferenta de suprafata de $\pm 50,00$ mp afecteaza pretul unitar cu 2,00 euro/mp;
4. Restrictiile de construire afecteaza valoarea proprietatii. Astfel, s-au aplicat ajustari negative de 30% pentoate comparabilele.

Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa la raport.

CAP. IV ESTIMAREA VALORII FINALE

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, valoarea în utilizarea existentă a terenului supus evaluării, ce aparține domeniului privat al U.A.T. Ploiești, jud. Prahova, la data de 11.07.2022, estimată prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, este prezentată în detaliu în tabelul anexa și în sinteză în tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusă de evaluator	
Teren intravilan cu N.C. 145933, S _{masurata} = 72,00 mp, Mun. Ploiești, str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova	124.942 lei	25.272 €

Nota 1: Valoarea estimată în urma evaluării terenului reprezintă valoarea de piață și poate constitui baza în vederea vânzării prin licitație publică sau negociere directă.

Nota 2: Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în ipotezele și ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui bază în vederea tranzacționării, sub rezerva ipotezelor și ipotezelor speciale menționate.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifică obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătură cu proprietatea evaluată.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat,
Director general



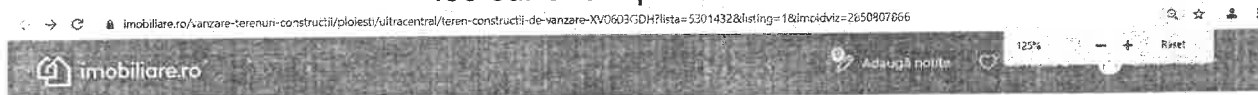
**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect: Teren Intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Ploiesti, str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova	Ploiesti, zona ultracentrala, jud. Prahova	Ploiesti, zona ultracentrala, vis a vis de Hotel Proahova, jud. Prahova	Ploiesti, zona ultracentrala, in apropiere de Halele centrale, jud. Prahova
Numar cadastral	145933			
Carte funciara	145933			
Provenienta informatii comparabile		novisimo-imobiliare.ro	imobiliare.ro	ok.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		505,00	495,00	449,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare
Ajustare (%)		-3,00%	-3,00%	-3,00%
Ajustare valorica (euro)		-15,15	-14,85	-13,47
Pret ajustat (euro)		489,85	480,15	435,53
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de plata	de plata	de plata	de plata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de plata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		489,85	480,15	435,53
Ajustari pentru:				
Amplasament	Ploiesti, str. Decebal, nr. 1A, jud. Prahova	similar	similar	mult mai slab
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	-15,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	65,33
Suprafata teren proprietate (mp)	72,00	255,00	646,00	245,00
Ajustare (%)		7,32	22,96	6,92
Ajustare valorica (euro)		7,32	22,96	6,92
Destinatia	Intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictiile de construire	teren neconstruibil, conform PUG si RLU terenul se afla in zona de intersectie de circulatie cu restrictie pe o raza de 50 m din centrul intersectiei si zona protejata cu valoare arhitecturala	liber, construibil	liber, construibil	liber, construibil
Ajustare (%)		-30,00%	-30,00%	-30,00%
Ajustare valorica (euro)		-146,96	-144,05	-130,66
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		-139,64	-121,09	-58,41
Ajustare totala neta		-139,64	-121,09	-58,41
Ajustare totala bruta		154,28	167,01	202,91
Numar ajustari		2	2	3
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,305	0,337	0,452
PRET AJUSTAT		350,22	359,07	377,12
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit	351,00			
Valoare totala teren (euro)_rotunjit	25.272			
Valoare totala teren (lei)_rotunjit	124.942			



COMPARABILE IDENTIFICATE

495 eur-646 mp-ultracentral-2



320.000 EUR - Teren-Casa De vanzare ultracentral vis a vis de Hotel Prahova DIRECT PROPRIETAR
Ploiesti, zona Ultracentral Vezi harta

Detalii

Terenul este amplasat chiar in centrul orasului Ploiesti vis a vis de Hotel Prahova.

Dupa cum se poate observa si in poze exista si un imobil cu o suprafata totala construita de 131 mp plus un garaj de 11.15 mp, ambele fiind demolabile.

Un alt avantaj este faptul ca terenul beneficiaza de 2 cai de acces atat dinspre strada Postei (front stradal 4.40m) , cat si dinspre strada Nicolae Balcescu (front stradal 11.57m).

Pretul afisat este negociabil in limite acceptabile, fiind vorba despre o locatie deosebita ce ofera numeroase oportunitati de investitii.

Caracteristici

Terenul	646 mp	constructii
Front stradal	11.57 m	intravilan
		Nu



505 eur-255 eur-1

novismo-imobiliare.ro/teren-de-vanzare-ultracentral-ploiesti-671.html

NOVISIMO-IMOBILIARE : VANZARI TERENURI ,PLOIESTI , ZONA ULTRACENTRAL

Ultracentral, Ploiesti
ID Oferta: 671, Actualizat la: 16.I.2021
Pret Vanzare: EUR 120,000



Novismo Imobiliare
Broker Imobiliare
0733079910
office@novismo-imobiliare.ro
Vezi ofertele agentului

Contacteaza agentul

Link

Sunt interesat de oferta cu ID: 671

Expire date

Scrum

Facebook Twitter Google Plus

505 eur-255 eur-2

novismo-imobiliare.ro/teren-de-vanzare-ultracentral-ploiesti-671.html

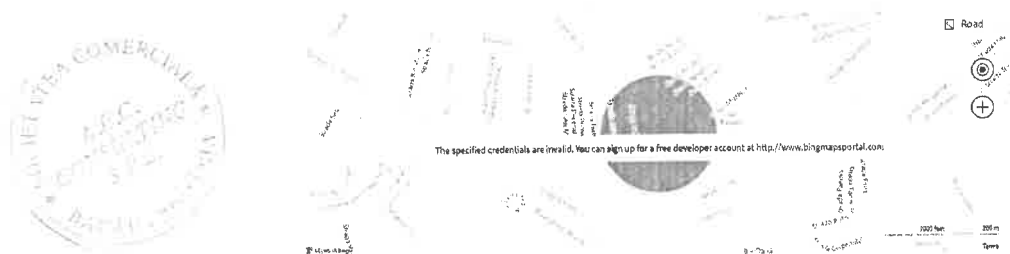
Descriere teren

Agentia NOVISIMO IMOBILIARE va prezinta proprietatea cu ID-ul 671.

Caracteristici teren

- ✓ Zona: Ultracentral
- ✓ Suprafata: 255 mp
- ✓ Reper:
- ✓ Frontul: 1
- ✓ Localizare: intravilan
- ✓ Deschidera: 10 m

Localizare pe harta





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 Calotă și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, 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 al 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,

HOTĂRĂȘTE:

- 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, Juridic Contencios va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiesti, astăzi, 29 noiembrie 2006

Președinte de ședință,
Paul Palas

Contrasemnează,
Secretar,
Maria Magdalena Mazălu



56.	Crangului nr.2	Barbu Corneliu	Teren curte	74.00
57.	Crangului nr.57	Danilache Ion	Locuință	58.44
58.	Crangului nr.9	Macinic Valeriu	Teren curte	11.90
59.	Crivat nr.3	Nicolae Elena	Locuință	67.23
60.	Crivat nr.8	Balan Gherghina	Locuință	54.85
61.	Dâmboi nr.26	Vlad Maria	Locuință	28.68
62.	Decbal nr.11	Tudorache Margareta	Teren curte	34.00
63.	Decbal nr.12	Struila Elena	Locuință	40.65
64.	Decbal nr.1A	Balala Ion	Teren curte	90.00
65.	Decbal nr.23	Dobrescu Silvia	Locuință	80.92
66.	Decbal nr.38	Dardan Minodora	Teren curte	59.98
67.	Decbal nr.39	Nicolae Valeria	Locuință	52.50
68.	Doaga nr.5	Stefanescu Oasile	Teren curte	57.47
69.	Drages Voda nr.26	Paraschiv Lorin Ernest	Teren curte	221.60
70.	Dumravei nr.2	Paraschiv Lorin Ernest	Teren curte	66.00
71.	Elena Doamna nr.22	Paraschiv Lorin Ernest	Teren curte	38.40
72.	Elena Doamna nr.34	Diaconescu Vasile	Teren curte	109.20
73.		Diaconescu Vasile	Garaj	13.77
		Ionescu Adrian Mihail	Locuință	49.18
		Stanculescu Vasile	Locuință	54.65
		Gonulescu Adrian	Teren curte	109.00
		Pribeagana Ion	Teren curte	293.00
		Raducanu Dragos Samir	Locuință	53.16
		Carjen Constanta	Teren curte	185.00
		Radu Viorela	Locuință	53.63
		Mandea Gheorghe	Teren curte	105.63
		Shirlea Gheorghe	Teren curte	38.24
		Dorofte Mircea	Teren curte	73.02
		Blasca Petria	Teren curte	80.40



Inchidere Nr. 151643 / 20-12-2019



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

Dosarul nr. 151643 / 20-12-2019
INCHEIERE Nr. 151643

Registrator: ADRIAN-COSTIN ZAMFIR

Asistent: ILEANA-MIHAELA VASILE

Văzând cererile introduse de MUNICIPIUL PLOIESTI domiciliat în Loc. Ploiesti, Str. Piața Eroilor, funciara, în baza:
- Act Administrativ nr. 800/16-12-2019 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI;
- Act Administrativ nr. 267/29-11-2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată;

pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registru în sensul că nu există impedimente la înscriere, iar în conformitate cu art. 24 (alin. 2 și 3), art. 28 (alin. 1), art. 29 (alin. 1), art. 31 (alin. 1) și art. 41 (alin. 5 indice 2) din Legea nr. 7/1996 (cu modificările și completările ulterioare) coroborat cu art. 877 și art. 888 Cod Civil și cu art. 13 (alin. 1), art. 39 (alin. 1 și alin. 2), art. 54, art. 78, art. 84, art. 156 (alin. 4) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara aprobat prin Ordinul nr. 700/2014 al Directorului General al A.N.C.P.I. (cu modificările și completările ulterioare)

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 145933
- se întărește dreptul de PROPRIETATE (domeniul privat) mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL PLOIESTI, sub B.1 din cartea funciara 145933 UAT Ploiesti;

Prezenta se va comunica părților:
PASCU ROXANA MARIANA
MUNICIPIUL PLOIESTI

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicarea, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiesti, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării:
07-01-2020

Registrator,
ADRIAN-COSTIN ZAMFIR

Asistent Registrator,
ILEANA-MIHAELA VASILE

(operă și semnătură)

(operă și semnătură)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. 1 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG nr. 700/2014.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciara Nr. 145933 Ploiesti



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Ploiesti, Str. Decbal, Nr. 1A, Ud. Prahova

Nr. Cr.	Nr. cadastral	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
AI	145933	145933	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
151643 / 20/12/2019	
Act Administrativ nr. 267, din 29/11/2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI; Act Administrativ nr. 800, din 16/12/2019 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI; Act B1 întăritare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat) dobândit prin:	AI
Lege, cota actuală 1/1	
1) MUNICIPIUL PLOIESTI	

C. Partea III. SĂRACINI

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

amanantului; activitati manufacturiere nepoluate; hoteluri, pensiuni, agentii de turism; restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.; sport si recreere; parcuri la sol si subsool; spatii libere pietonale; spatii verzi amenajate; locuinte cu partiu obisnuit; locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITII: Se admit constructii avand ocarie din functiile admise cu conditie existentei unui PUD aprobat conform legii, cu exceptia imobiliarului situat pe str. Gheorghe Doja nr. 101C pentru care este permis autorizarea directa pentru cladire de birouri si comer.

Se interzice amplasarea constructiilor prevazute la utilizari admise si care sunt afectate de restrictia temporara instituita in zona intersectiilor pe o raza de 30 m pana la obtinerea unui aviz din partea Politiei rutiere si a Comisiei de Transport si Siguranta Circulatiei din cadrul Primariei municipiului Ploiesti.

Se admite amplasarea de structuri pentru panotaj publicitar cu avizul obligatoriu al Primarului municipiului Ploiesti.

UTILIZARI INTERZISE: Se interzice orice unitati economice de tip productiv si care genereaza trafic intens.

Se interzice orice amenajari provizorii sau amplasarea de chioscuri pe domeniul public, exceptie facand doar amplasamentele aprobate conform legii.

Se interzice realizarea de constructii in zonele de servitute si de protectie a lucrarilor si retelelor tehnico-edilitare

Regimul fiscal este reglementat de Legea 227/2015-Cod fiscal, modificarile si completarile ulterioare
Termenul se incadreaza in zona valorica A, conform HCL nr. 553 / 21.12.2011 si H.C.L. 361 / 28.09.2012

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-15; (POT = 75%; CUT = 3,0);
- suprafata teren de 66 mp din acte si 72 mp din masuratori;
- parcela neconstruita;
CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)
Se considera constructiile parcelelor care au suprafata de minim 150 mp si 12,00 m front la strada in cazul regimului de construire discontinuu si 8 m front la strada pentru regim de construire continuu (cladiri insuite) si pentru care cladirea parcelelor urbeste sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

In cazul alipirii la o cladire existenta, se recomanda alinieria la aceasta pentru a se evita crearea calcanelor.

In conditiile parterului preexistent, daca se comaseaza doua sau mai multe parcele, conditiile de constructibilitate a parcelelor rezultate referitoare la raportul dintre latime si adancime nu se mai aplica daca celelalte conditii sunt indeplinite simultan (suprafata si front).

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
Se va respecta alinieria prevazuta conform planului U2. Reglementari propuse vizate spre deschimbare, si anume:
- pentru strada Decobol, se propune amplasarea pe aliniamentul la strada cu asigurarea obligatorie a unei distante de minim 9,0 metri intre fronturile laterale construite - profil A-A.

AMPLASAREA CLADIRII OR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
Se vor respecta retragerile fata de limitele laterale si posterioare determinate de respectarea serviciilor impuse prin Codul Civil.

In cazul in care parcela se invecineaza normal pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala fustura, noua cladire se va alipi de calcanul existent (in cazul in care nu se obtine acordul vecinului, se va amplasa la o distanta de 0,6 m fata de limita), iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumătate din inaltime, dar nu mai puțin de 3,00 metri.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
Distantele minime intre constructiile amplasate pe aceeași parcela vor fi egale cu 1/2 din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,00 metri.

Simultan, amplasarea constructiilor in interiorul parcelei vor trebui sa respecte normele de prevenire a incendiilor si sa permita accesul mijloacelor de interventie in caz de incendiu si de forta majora/calamitate.

CIRCULATII SI ACCESE
Se va asigura acces carosabil separat de cel pietonal.

Parcela este constructibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor in curtea posterioara distanta dintre cladire si una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3,00 m.

In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap locomotor.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
Parcelele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

Inlocuitor: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 07-06-2022
Perfici: COCA ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

2

Numarul minim de locuri de parcare se va stabili in functie de destinatia cladirilor si va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.

In cazul cladirilor avand functii mixte, numarul de parcare se va dimensiona prin comasarea numarului de parcare prevazut conform Anexei 5 la RGU pentru fiecare functie in parte.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
Inaltimea maxima a cladirilor admise va fi de 18,0 metri la comisa (P+3).

Inaltimea la comisa a fatadelor orientate catre strada va fi maxim egala cu distanta intre fronturile opuse construite corespunzatoare - vezi profilele transversale in plansa U2. Reglementari propuse.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
Toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice in canalizatii soberane. Aparatele si caminele de contorizare a consumurilor individuale se vor amplasa in interiorul proprietatii la o distanta maxima de 1,0 m sau in nise realizate pe fatadele situate pe alinimentul si/sau imprejurirea la strada.

Se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii.

Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor si din spatiile mineralizate. Racordarea buzelor la canalizarea pluviala este obligatorie sa fie facuta astfel incat sa se evite producerea ghettii in spatiile pietonale.

Se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si disponerea vizibila a cablurilor TV.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
Se vor asigura suprafetele minime obligatorii conform anexei 6 la RGU (GM - 007 - 2000) in functie de destinatia cladirii.

Spatiile vizibile din circulatiile publice vor fi intate cu gradini de fatada.

In gradinile de fatada minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte.

Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Parcelele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi delimitate cu un gard viu de 1,20 metri inaltime.

IMPREJMURI
Imprejmuririle trebuie sa fie transparente si sa aiba un secol opac de maxim 0,60 metri catre strada.

Se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si buzericilor cu garduri transparente de maxim 1,20 metri inaltime din care maxim 0,60 metri secol opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale pot fi opace si vor avea inaltimea de maxim 2,00 metri. Inaltimea acestora se calculeaza pornind de la cota terenului amenajat - la nivelul trotuarului sau a carosabilului - din domeniul public.

Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

Documentatia urbanistica PUG si RLU a localitatii este valabila pana la aprobarea documentatiei noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.382/24.11.2009.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:
OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE -

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

4. OBLIGATIILE ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

Inlocuitor: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 07-06-2022
Perfici: COCA ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

3

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe si in legatura cu modul si procedura de evaluare a impactului asupra mediului, si Directiva 86/609/CEE si a Directivei 86/609/CEE, prin care se confirma obligatia de a consulta autoritatea teritoriala de mediu pentru a se asigura ca se ia in considerare si se decide, dupa caz, luarea in considerare a proiectului investitiei publice/private in lipsa proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

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

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului trebuie sa asigure accesul publicului la informatiile necesare pentru a se putea lua decizii privind proiectarea investitiei.

scut cu rezultatele consultatiilor publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii unitate a investitiei si a stabilirii necesitatii evaluarii efectelor asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite o decizie administrativa a autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la posibilitatea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism al pe parcurul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

- certificatul de urbanism;
- dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizata la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);
- documentatia tehnica - D.T., dupa caz:
☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.R. ☐ D.T.A.D.
- avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:
☐ alimentare cu apa ☐ gaze naturale ☐ Alte avize/acorduri
☐ canalizatie ☐ telefonizatie ☐ salubritate
☐ alimentare cu energie electrica ☐ salubritate
☐ alimentare cu energie termica ☐ transport urban
d.2) avize si acorduri privind:
☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei
d.3) avizele / acordurile specifice ale administratiei publice centrale si / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
d.4) Studiul de specialitate
e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);
- nu este cazul
f) dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania (nu este cazul);
g) documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

Inlocuitor: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 07-06-2022
Perfici: COCA ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

4

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

PRIMAR,
ANDREI IAN VOLOSSEVICI

SECRETAR GENERAL,
MHIABELA LUCIA CONSTANTIN



P. ARHITECT SEF,
VERONICA RADIANA

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,

RITA-MARGHITA STAGU

Actiuni taxa de lei, conform cotei nr. din
Scutit conform art. 457 Cod fiscal
Prezentul certificatul de urbanism a fost trimis solicitantului direct / prin posta la data de

Inlocuitor: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 07-06-2022
Perfici: COCA ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

5

15/06/2019 23 DEC 2019

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
146089	44 mp	Ploiesti, str.Decebal, nr.1A - intravilan
Cartea Funciara nr.	UAT	PLOIESTI



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 146089/20.24

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiiuni
1	Cc	44	Teren domeniu privat Mun.Ploiesti, limitele terenului se identifica pe conturul constructiei existente.
Total		44	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiiuni
C1	CL	44	CHIOSC; Sc desf=44mp; an constr. 1998 proprietar Paraschiv Lorin Ernest, nu face obiectul inscrierii
Total		44	

Suprafata totala masurata a imobilului = 44mp
Suprafata din acte a imobilului = 38mp

SC. GERE MINERVA S.R.L.
Căminul nr. 1, str. Ploiesti, nr. 1
Ploiesti, jud. Prahova
Căminul nr. 1, str. Ploiesti, nr. 1
Ploiesti, jud. Prahova
Căminul nr. 1, str. Ploiesti, nr. 1
Ploiesti, jud. Prahova

Confirm executarea planului de amplasament la teren, corectitudinea întregii documentații cadastrale și corespondența acestora cu realitatea în teren

Executant Ing. PASCU DANIELA Mariana

Data: Martie 2020

22865 / 09 MAR. 2020

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova
ION DANIELA
Semnatura și pecetea
CONSILIER GR. I

Data

Ștampila BCPI

Hr. 297 / 19.06.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind vânzarea terenurilor de sub construcțiile situate în Ploiești, str. Decebal nr.1A, în suprafață de 72 m² (număr cadastral 145933, Carte Funciară 145933) și în suprafață de 44 m² (număr cadastral 146089, Carte Funciară 146089)

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, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate privată a municipiului, în condițiile legii.

Terenurile de sub construcțiile situate în Ploiești, str. Decebal nr.1A, în suprafață de 72 m² (număr cadastral 145933, Carte Funciară 145933) și în suprafață de 44 m² (număr cadastral 146089, Carte Funciară 146089), fac parte din domeniul privat al municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006, modificata prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.488/28.09.2023.

Între Municipiul Ploiești și domnul Paraschiv Ernest Lorin sunt încheiate următoarele contracte de închiriere pentru folosința terenurilor situate sub construcțiile din Ploiești, str. Decebal nr.1A:

- pentru terenul în suprafață de 72 m² (număr cadastral 145933, Carte Funciară 145933) este încheiat contractul de închiriere nr.16306/14.11.2019, prelungit prin acte adiționale până la data de 28.02.2026;
- pentru terenul în suprafață de 44 m² (număr cadastral 146089, Carte Funciară 146089) este încheiat contractul de închiriere nr.4635/10.09.2019, prelungit prin acte adiționale până la data de 28.02.2026.

Pe terenul în suprafață de 72 m² situat în Ploiești, str. Decebal nr.1A, există o construcție, edificată de către domnul Paraschiv Lorin Ernest, în baza autorizației de construire nr. 640/11.08.2003, prelungită la data de 01.08.2005, fiind emis Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.640/11.08.2003 din 07.07.2006.

Pe terenul în suprafață de 44 m² situat în Ploiești, str. Decebal nr.1A, există o construcție, edificată de către domnul Paraschiv Lorin Ernest, în baza autorizației de construire nr. 1206/04.01.1999.

Conform Rapoartelor de evaluare nr.742/11.07.2022 și nr.743/11.07.2022 întocmite de către S.C. A.E.C. CONSULTING S.R.L. în baza Acordului - cadru de prestări servicii nr. 19809/02.09.2021 încheiat cu Primăria Municipiului Ploiești și a contractului subsecvent nr.4862/04.03.2022, pentru terenurile sus menționate, evaluatorul autorizat a concluzionat că valorile de piață sunt:

Valoare de piață teren în suprafață de 72 m² (Carte Funciară 145933)

124.942 lei ≈ 25.272 euro (351 euro/mp)

Valorile nu conțin TVA

Curs BNR: 4,9439 lei/euro

Valoare de piață teren în suprafață de 44 m² (Carte Funciară 146089)

76.354 lei ≈ 15.444 euro (351 euro/mp)

Valorile nu conțin TVA, Curs BNR: 4,9439 lei/euro

Prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.2585/02.02.2024 domnul Paraschiv Ernest Lorin a solicitat cumpărarea terenurilor de sub construcțiile situate în Ploiești, str. Decebal nr.1A, în suprafață de 72 m² (număr cadastral 145933, Carte Funciară 145933) și în suprafață de 44 m² (număr cadastral 146089, Carte Funciară 146089).

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 bună-credință 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.”

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 Paraschiv Ernest Lorin a fost analizată și avizată favorabil.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.2585/24.04.2024 domnul Paraschiv Ernest Lorin a reconfirmat intenția de cumpărarea terenurilor de sub construcțiile situate în Ploiești, str. Decebal nr.1A, în suprafață de 72 m² (număr cadastral 145933, Carte Funciară 145933) și în suprafață de 44 m² (număr cadastral 146089, Carte Funciară 146089), la prețurile reieșite în rapoartele 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 16.05.2024, a fost emis aviz pozitiv pentru inițierea proiectului de hotărâre privind vânzarea terenurilor de sub construcțiile situate în Ploiești, strada Decebal nr.1A, în suprafață de 72 m² (număr cadastral 145933, Carte Funciară 145933) și în suprafață de 44 m² (număr cadastral 146089, Carte Funciară 146089).

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 terenurilor de sub construcțiile situate în Ploiești, strada Decebal nr.1A, în suprafață de 72 m² (număr cadastral 145933, Carte Funciară 145933) și în suprafață de 44 m² (număr cadastral 146089, Carte Funciară 146089).

CONSILIERI:

Marcu Valeriu

Tudor Aurelian-Dumitru

Frusina Nicolae-Vlad

Popa Gheorghe

Andreescu Costel

Viscan Robert-Ionuț

Cristian Mihai Ganea