

PROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____

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

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Vișcan Robert-Ionuț, Marcu Valentin, Palaș-Alexandru Paul, Sandu Octavian-Andrei, Popa Gheorghe, Tonsciuc Mihai, Neagu Daniel-Puiu, precum și Raportul de specialitate înregistrat sub numărul _____ la Direcția Gestiune Patrimoniu și la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte sub numărul _____, la proiectul de hotărâre privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 39 m², situat în Ploiești, str. Romană, nr. 37.

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

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

Având în vedere procesul verbal al Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale din data de 05.01.2024 precum și avizul din data de 19.12.2024;

În temeiul art.129, alin.2 lit. c), alin.6, lit. b), art.354 și ale art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

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

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

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

funciară nr. 129344, identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului - Anexa nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

a) achitarea integrală de către doamna Mirea Antoneta Viorica și domnul Mirea Ștefan a prețului de vânzare a terenului sus menționat, în sumă de 41.732,98 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A., în termen de maxim 90 de zile calendaristice de la data aprobării vânzării de către Consiliul Local al Municipiului Ploiești.

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

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

(2) În cazul nerespectării condițiilor prevăzute la art. 3 (1) lit. a) și c), contractul de vânzare-cumpărare nu se va încheia.

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

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

Data în Ploiești, astăzi_____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General,
Mihaela Lucia CONSTANTIN



Strada 12, Ploiesti
Tel: 0238 78 10 00
Fax: 0238 78 10 01
E-mail: info@kido.ro

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2578/12.12.2024

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

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



PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI

UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI

05.12.2024

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

1 SINTEZA EVALUARII

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

- Teren intravilan în suprafața de 39 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Romana nr 37, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 129344 a loc. Ploiesti, având nr cad 8244.

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

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

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

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

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și marketabil, aparținând **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, așa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

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

Standardele de evaluare ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

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

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

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
8244	41.732,98	8385	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCIARE		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
8244	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

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

Astfel:

Valoarea de piață = 8385 euro, respectiv 41.732,98 lei

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

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

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

- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimata in valuta este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului valutar) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este neaparat liniara;
- Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliara: teren intravilan;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare asa cum se prezinta la data evaluarii;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea estimata nu reprezinta o valoare de asigurare;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL



IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI**CERTIFICARE**

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

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

SIRBU MADALINA ELENA
EVALUATOR AUTORIZAT EPI
Legitimatie 18106/ valabil 2024



CUPRINS

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

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare

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

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

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

2.2 Scopul evaluarii

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

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

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

- Teren intravilan în suprafața de 39 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Romana nr 37, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 129344 a loc. Ploiesti, având nr cad 8244.

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Tipul valorii si moneda raportului

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

Opinia finala a evaluării este prezentata in RON si EUR.

2.5 Data evaluării și amplasarea investigației

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

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

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

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

2.6 Baza evaluării. Declarația conformității evaluării cu SEV

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

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

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

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

2.7 Natura și sursa informațiilor utilizate

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

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

- Baza de date a evaluatorului
- Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispozitie de către client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

2.8.1 Ipoteze

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

- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
 - S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
 - Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
 - Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsuratori suplimentare ;
 - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
 - Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumparator, să aibă argumentat alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
 - Evaluatorul a examinat documentele primite de la client și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale
 - A fost parcurs terenul și evaluatorul a căutat eventualele indicii vizibile (trasee de rețele, guri de aerisire) care să indice prezența unor traversări de rețele magistrale de utilități. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții. Evaluatorul nu a observat în cursul inspecției indicii care să conducă la ipoteza existenței unor rețele de utilități care traversează proprietatea evaluată altele decât cele indicate în raport
 - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
 - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
 - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
 - Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
 - Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- **Ipoteze speciale: Conform Certificat de Urbanism nr 979/24.10.2024, terenul este neconstruibil.**

2.9 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

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

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

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica

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

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

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

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

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

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

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

Documente de proprietate avute la dispozitie:

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

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

3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor

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

Zona in care se afla imobilul este preponderent rezidentiala.

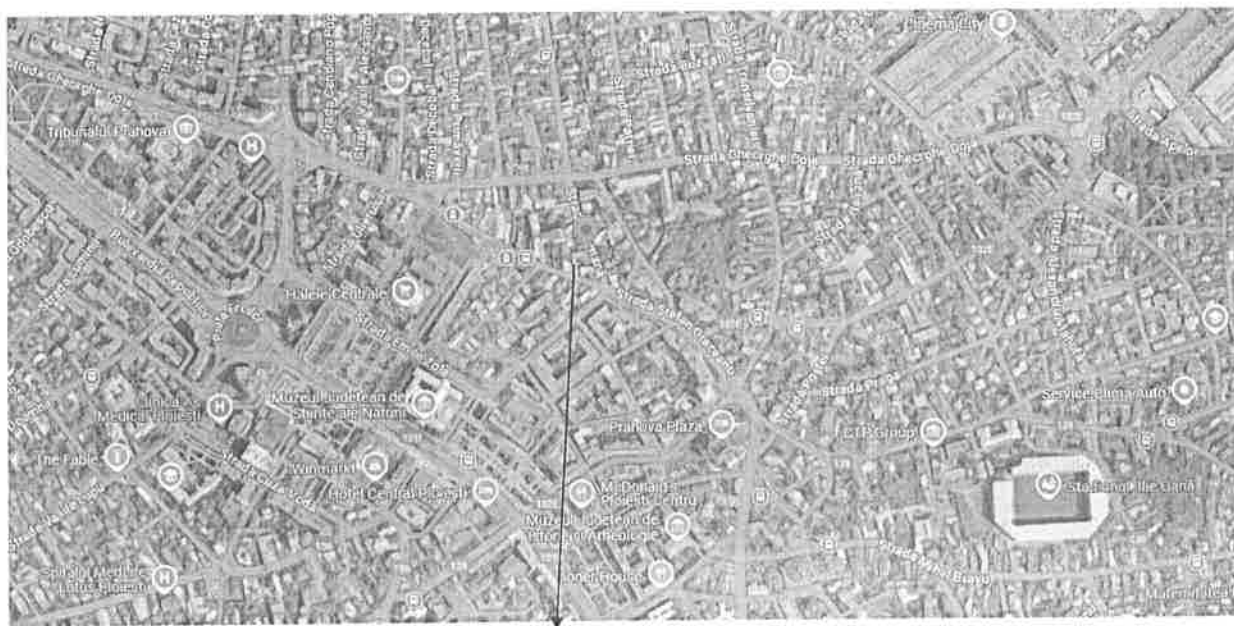
Amplasamentul se invecineaza cu case/sedii firme.

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

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

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

Forma este dreptunghiulara.



Amplasament evaluat

3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

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

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

Analiza ofertei

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

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

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

Analiza cererii

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

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

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

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

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

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

Echilibrul pieței

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

4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

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

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

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii

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

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

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

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

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

4.3 Abordarea prin piata

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

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

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

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

Comparabila 1:

Suprafață teren = 557 mp

Teren intravilan de vânzare, zona Central, 557 mp

168.000 EUR
Preț / suprafață

ID OFERTA: MSH9283KV

SUMA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafață teren	557 mp	Tip teren	Intravilan
Proiectare	21.06 m	Construcții pe teren	-
Nr. Etaje	1	Interpretare construcție	-
Tip teren	Construcții		

Utilități

Utilități: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilități în zona

Alte informații

Alte caracteristici: Oportunitate de investiție, La sosea, Acces auto, Teren împrejmuit

Detalii zonă: Străzi asfaltate, iluminat stradal, Mijloace de transport

Mențiune: Suprafețele și planurile afișate pe site sunt cu titlu orientativ. Pot apărea mici diferențe în realitate.

Localizare

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

Comparabila 2:

Teren intravilan, 407 mp, zona ultracentrala, Ploiesti



30773 m² mp
125.000 €
Rata de la 2.632 RON/mp + simulara credit

Razvan Pitece
Managing Partner | Property Advisor
ARHOME PRO

0746889900
0760098303

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook | Twitter | Copiază

Descriere

Teren intravilan, 407 mp, zona ultracentrala, Ploiesti

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

Terenul este pretabil atat pentru rezidential, cat si pentru comercial, birouri. Aceasta are deschidere 15,02 m la strada asfaltata.

Toate utilitatile sunt la hotar, PUT 50% CUI + 5% servicii in pretul de 125000 EURO. Toate documentele si planurile

Specificatii

30 Ianuarie 2025

Actualizare 18 Iulie 2024

Suprafata teren:	407 mp	Clasificarea teren:	Intravilan
Tip teren:	Construcții	Front strada:	15 m
		Nr fronturi stradale:	1

DESTINAȚIE

Agricol

UTILITĂȚI GENERALE

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

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

Comparabila 3:

Suprafață teren = 339,00 mp

Teren intravilan de vanzare, zona Central, 339 mp

110.000 EUR
PREȚ negociabil
ID OFERTA X2L81305S

TELEFON
 SUNA

EMAIL
 CERE DETALII

Caracteristici

Suprafața teren:	339 mp	Căptșenie:	Intravilan
Front strada:	24.98 m	Construcție pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafața construită:	
Tip teren:	Construcții		

Utilități

Utilități: Apa, Canalizare, Gaz, Curent

Alte informații

Alte caracteristici: Construcție demolabilă, La sosea, Acces auto, Teren împrejmuit

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

Destinație: rezidențial

Mentuni: Suprafețele și planurile afișate pe site sunt cu titlu orientativ. Pot apărea mici diferențe în realitate.

Localizare

Google

This page can't load Google Maps correctly.

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

Grila de calcul

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		168,000	125,000	110,000
Suprafata- m²	39.00	557	407	339
Pret oferta €/m²		302	307	324
Ajustare pentru negociere		5%	5%	5%
Valoarea ajustare		15	15	16
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 5%		
Pret ajustat		287	292	308
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		286.5	291.8	308.3
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		287	292	308
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		287	292	308
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		

Conditii de piata	Dec-24	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.		
Pret ajustat		287	292	308
Localizare	Ploiesti, Str Romana nr 37, jud. Prahova	Ploiesti- zona centrala	Ploiesti- zona ultracentrala	Ploiesti- zona centrala
Ajustare		0%	-5%	0%
Valoarea ajustare		0.00	-14.59	0.00
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare negativa comparabilei 2 pentru diferenta de localizare;		
Acces/ Vizibilitate	slab/slaba	bun/buna	bun/buna	bun/buna
Ajustare		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustare		-14.33	-14.59	-15
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari tuturor comparabilelor pentru diferenta de acces/vizibilitate.		
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Deschidere	3	21	15	25
procentul laturilor	0.22	0.80	0.55	1.84
Ajustare		-5%	0%	-15%
Valoarea ajustare		-14.33	0.00	-46.24
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor 1 si 3 pentru diferenta de deschidere.		
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Suprafata	39.00	557	407	339
Ajustare		5%	5%	3%
Valoarea ajustare		14.33	14.59	9.25
Explicatie ajustare		S-a aplicat o ajustare pozitiva comparabilelor pentru diferenta de suprafata; din analiza de piata terenurile cu suprafete mai mari sunt mai greu de tranzactionat.		
Alte ajustari	liber/neconstruibil	liber/construibil	liber/construibil	liber/construibil
Ajustare		-20%	-20%	-15.00%
Valoarea ajustare		-57.31	-58.35	-46
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare negativa comparabilelor , care sunt terenuri construibile, iar comparabila 3 se vinde cu constructie demolabila.		
		da	da	da
Ajustare neta		-72	-73	-99
		-25%	-25%	-32%
ajustare bruta		100.29	102.12	117.14
		33.25%	35.00%	38.00%
Pret ajustat		215	219	210
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	215.00	1,070.08		
Valoare teren	8,385	41,732.98		
Curs Euro	4.9771			

4.4 Metoda extractiei

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5 Metoda alocarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6 Metoda reziduala

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

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

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

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
8244	41.732,98	8385	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCiare		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
8244	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

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

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

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

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

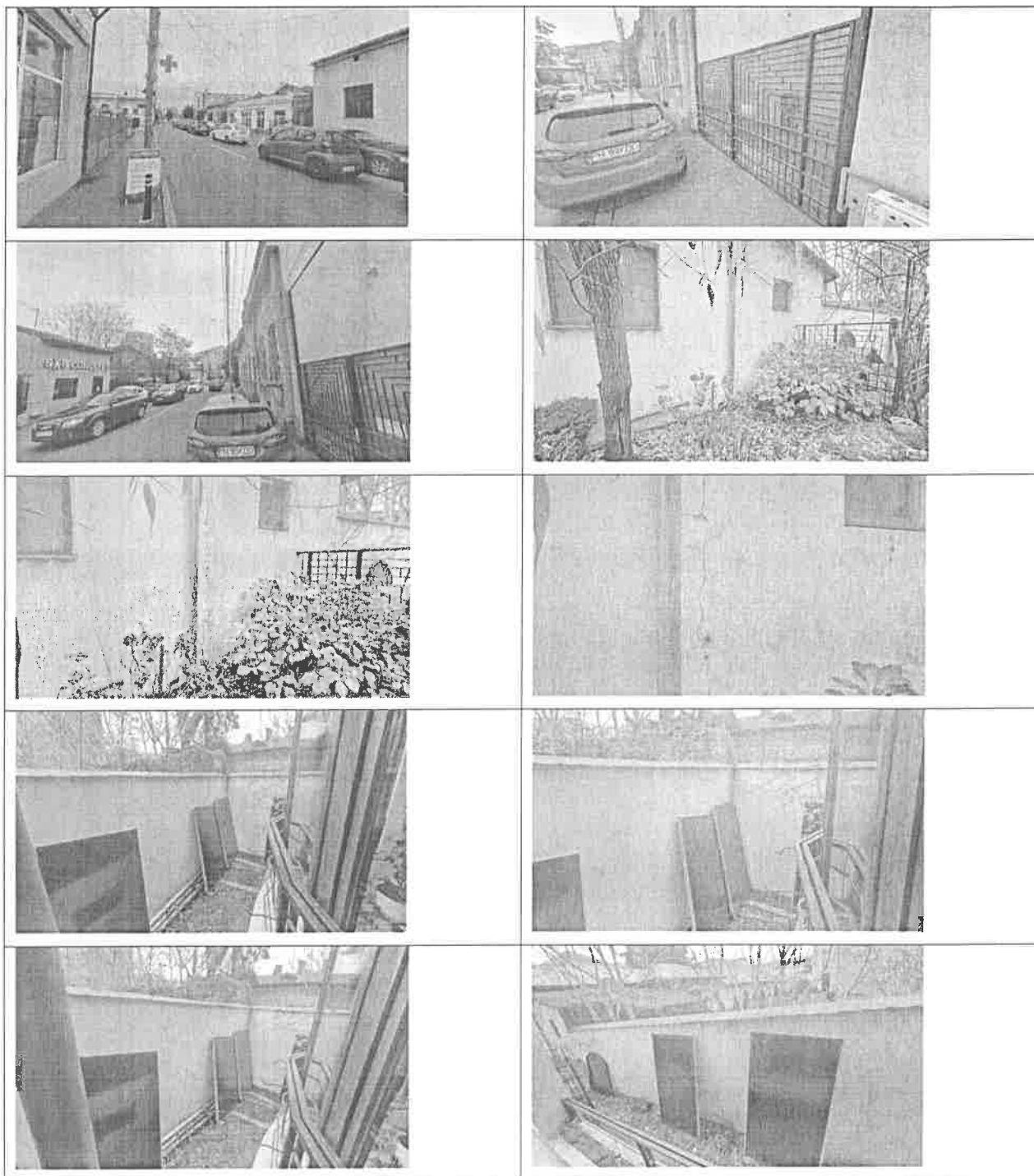
Astfel:

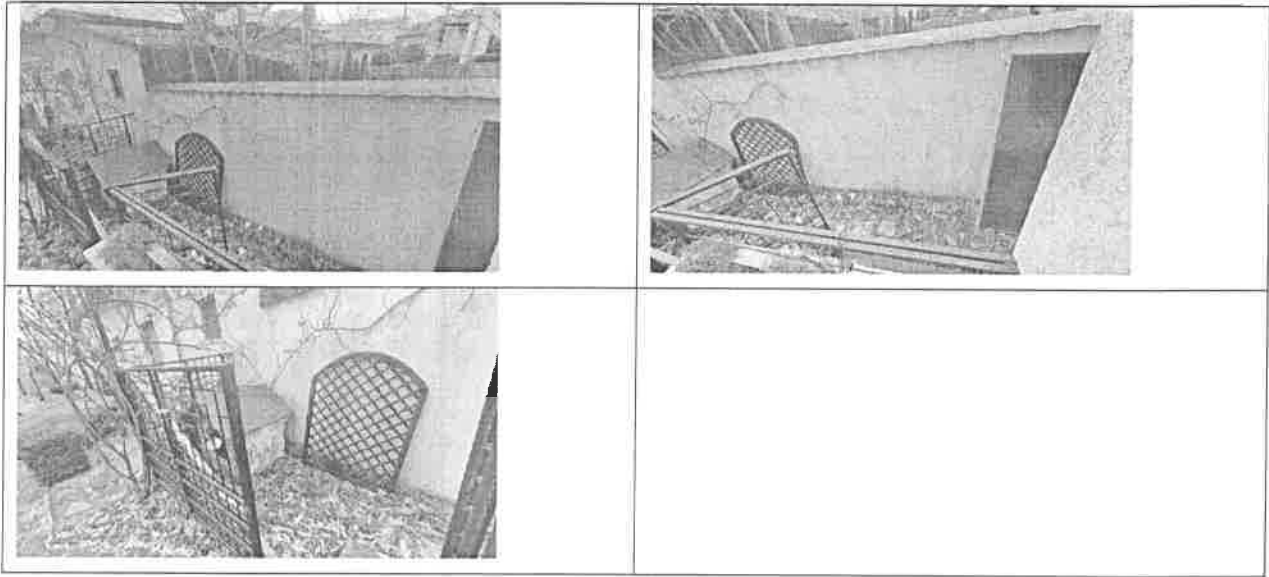
valoarea de piata recomandata COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	lei	euro
8244	41.732,98	8385

Valorile nu contin TVA

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

Fotografii





Documente

ROMANIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

**HOTĂRÂREA NR. 126**

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

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

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

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

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

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

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

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

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

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

Data în Ploiești, astăzi, 25 aprilie 2018

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
George-Sorin Nicuțee BOTEZ**



**Contrasemnează:
SECRETAR,
Laurențiu DIȚU**



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

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

Numarul cadastral al
corpului de proprietate

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

PLAN DE INCADRARE IN ZONA 233
Scara 1:10.000

LC ARSOTSA 1945
ONICESCU GEORGHE
B.C. PEK S.R.L.
CARBON STOMATOLOGIC
STR. ROMANA
PLOIESTI

Oficiu National de Cadastru,
Geodetie si Cartografie
Căminul Județean de Cultură,
Geodetie și Cartografie
Nr. de înregistrare 15828
S.C. P.C. BRAHUIA
Rec. 15828 si receptional
CONSILIER INGINER
P.C. MARIU

S.C. TOPO SCARE, GRIGORE S.R.L.
PLOIESTI - str. GHEORGHE GHEORGHE, nr. 13A M. 100, et. 3
AL. O.N.C.G. C-CLASA II
AUTORITATEA LOCALA DE CATEGORIA II

OBIECTUL: INSTRAINARE TEREN
BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
PLOIESTI - ADMINISTRATIA DOMENIULUI PUBLIC PRIVAT
Str. Visteni, nr. 31, Ploiesti, Prahova
DOBANDITOR: S.C. PEK S.R.L.

**DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU**

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

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

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

Director Executiv,
Carmen Daniela Bucur

Director Executiv Adjunct,
Amedeo Florin Tăbărică

Șef Serviciu Inventariere și Evidență Bunuri,
Gabriela Mindrușiu

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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 129344 Ploiești

Nr. cerere	129344
Ziua	04
Luna	04
Anul	2024
Cod valutar	RON 129344/04/2024

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 5795 (e: 5795)

Adresa: Loc. Ploiesti, Str. ROMANA, Nr. 37, Jud. Prahova

Nr. Crt.	Nr. cadastru topografic	Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	CAD: 8244		39	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
44237 / 18/05/2018	
Act Administrativ nr. 126, din 11/05/2018 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI;	
B4 1/1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, nota actuala	A1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, Cif: 2044855, (domeniul privat)	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, de gaj și sarcini	
NU S-AU	

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

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 8244	39	

* Suprafața este determinată în planul de proiecte Stereo 70.

- DETALI LINIAR MOBIL

Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intr. vlen	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti (construcții)	DA	-	-	-	-	-

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

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

Data soluționării,

25-09-2024

Data eliberării,

25-09-2024

Asistent Registrator,

CLAUDIA CRAUSU

(parafă și semnătură)

Referent,

[Semnătură și parafă]



JUDECĂTORIA PLOIEȘTI

România, Ploiești, str. Ghiselerghie Iacobi nr. 6 Județul Prahova
Telefon: 0244/544230, Fax: 0244/541292, E-mail: jui.ploiesti@just.ro
Operator de date cu caracter personal 4651

Dosar nr. 5884/281/2018

SECȚIA CIVILĂ

Cod ECLI: ECLI:RO:JDPLO:2022:004.005830

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA PLOIEȘTI
SENTINȚA CIVILĂ NR. 5830

Sedința din camera de consiliu din data de 20.07.2022

Instanța constituită din:

Președinte: Mihăiță Raluca Cristina

Grefier: Dîrta Bianca Maria

Pe rolul instanței s-a aflat soluționarea acțiunii civile având ca obiect: restituirea
carte funciară - grănicie - obligație de a face formulată de reclamantele SĂVULESCU
BOGDAN ION și SĂVULESCU FLORENTINA ambii domiciliati în Ploiești, Județul
Prahova, nr. 15, bl. 31, sc. V, Județul Prahova, în contradicție cu părerea MUNICIPIUL PLOIESTI
PRIN PRIMAR, cu sediul în Ploiești, str. din Republică, nr. 2, Județul Prahova, MIREA
ȘTEFAN și MIREA ANTOANETA ambii cu sediul procesual ales în SCA Radușan Iacobi,
Gălbănuș și Asociații, în Bănești, str. Doctor Joseph Lăzeș, nr. 62, ap. 3-4, et. 1 și chemată
în garanție SC PEN SRL, cu sediul în Ploiești, str. Gh. Gr. Cantacuzino, nr. 143, și cu sediul
procesual ales în SCA Radușan Iacobi Gălbănuș și Asociații, în Bănești, str. Doctor Joseph
Lăzeș, nr. 62, ap. 3-4, et. 1.

Dezbaterea a avut loc în secret publică din data de 09.06.2022, asigurate părților fiind
conținuturile încheierii de sedință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta, dată
la care instanța: având timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea la data de 23.06.2022,
ulterior la 07.07.2022, respectiv 20.07.2022, dată la care a pronunțat următoarea hotărâre:

INSTANȚA

Deliberând cu privire la cauza de fapt, instanța constată următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Ploiești la data de 19.03.2018, sub nr.
5885/281/2018, reclamantele SĂVULESCU BOGDAN ION și SĂVULESCU FLORENTINA au chemat în
judecată ~~pe Municipiul Ploiești prin Primarul Săveșcu Ștefan și Mirea Antoaneta~~, solicitând
instanței să dispună ~~anularea din sarcina funciară nr. 1639 din data de 07.06.2010 a primăriei~~
~~Mirea Ștefan și Mirea Antoaneta a suprafeței de 29 mp teren situat în satul Ploiești, județul~~
~~Prahova, nr. 24, la grăniciea posesiei aparținând reclamantei Săveșcu Ștefan și Mirea Antoaneta~~
~~de către instanța de judecată de hotărâre de parte, precum și de a se da refuzul întinderii~~
~~reclamantilor și de a se dispune punerea la executare a prezentei hotărâri de judecată.~~

În motivare arată că reclamantele sunt proprietarii terenului din Ploiești, ~~str. Ghiselerghie Iacobi nr. 6~~
~~str. Ghiselerghie Iacobi nr. 6, județul Prahova, nr. 15, bl. 31, sc. V, județul Prahova, în contradicție cu părerea~~
în luna 2010 contract de vânzare cumpărare nr. sub nr. 1639 din data de 07.06.2010 la BNP
Minea Octavian, suprafață de ~~29 mp~~ teren situat în satul Ploiești, județul Prahova, nr. 24, la grăniciea posesiei aparținând
vânzare cumpărare nr. sub nr. 1548 din data de 22.07.2010 de BNP Botezani ~~str. Ghiselerghie Iacobi nr. 6~~

Dacă Mirea Ștefan și Mirea Antoaneta au solicitat instanței să dispună anularea din sarcina funciară nr. 1639 din data de 07.06.2010 la BNP
Minea Octavian, suprafață de ~~29 mp~~ teren situat în satul Ploiești, județul Prahova, nr. 24, la grăniciea posesiei aparținând
vânzare cumpărare nr. sub nr. 1548 din data de 22.07.2010 de BNP Botezani ~~str. Ghiselerghie Iacobi nr. 6~~

Cererea a fost legal timbrată cu taxă de timbru în cuantum de 8027,60 lei și 1517,60 lei. (f.204)

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

Reclamanții au depus cerere modificatoare (f.184) prin care solicită revizuirea actului de cadastru 8244 alocat imobilului în suprafață de 30 m² și obligă părțile Mirela Ploiești și Ștefan Ploiești să exprime acordul cu privire la extinderea imobilului-casa de locuit pe teren.

Părții Mirela au depus note de ședințe (f.214) prin care invocă lipsa calității procesual pasive a părții Mun. Ploiești având în vedere că prin Decizia nr. 12/2019 s-a decis că părțile nu sunt proprietarii în comun ai terenului de 30 m² și excepția lipsei de interes în ceea ce privește anularea actului de cadastru.

Reclamanții, la solicitarea instanței, prin precizarea la acțiune (f.228) pentru termenul din 13.12.2018 arată că înțeleg să solicite și revindicarea suprafeței de 5,5 m² teren situat în Ploiești, str. Romană nr. 37.

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

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

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

Părșia Mun. Ploiești prin Primar nu a depus întâmpinare.

Instanța a administrat proba cu înscrisuri, expertiză topografie.

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

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

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

Decizia nr. 12/2019 este soluționată definitiv prin Decizia nr. 12/2019. Instanța de apel a respins cererile de revizuire și recurs.

Reclamanții au solicitat: revizuirea actului de cadastru 8244 alocat imobilului în suprafață de 30 m² și obligă părțile Mirela Ploiești și Ștefan Ploiești să exprime acordul cu privire la extinderea imobilului-casa de locuit pe teren.

Instanța de apel a reținut: Pornind de la argumentele de ordin teoretic expuse în precedent, aplicând raporturile dintre părțile prezentului proces, instanța observă că

Instanța de apel a reținut: Pornind de la argumentele de ordin teoretic expuse în precedent, aplicând raporturile dintre părțile prezentului proces, instanța observă că (Dr. Săvulescu Iuliana și Săvulescu Bogdan Ion au promovat acțiunea în garanție doar în contradicție cu Mirela Ștefan și Mirela Antoaneta, deci, din punct de vedere juridic, aceștia nu sunt titularii dreptului de proprietate asupra terenului cu care se învecinează imobilul dobândit de recurenții-reclamanți prin contractele de vânzare-cumpărare, autentificate sub nr. 1639/07.06.2010 la BNP Mineu Octavian și sub nr. 1348 22.07.2010 la Biroul Notarilor Publici din Ploiești, str. George Coșbuc nr. 2, jud. Prahova.

Instanța de apel a reținut: Pornind de la argumentele de ordin teoretic expuse în precedent, aplicând raporturile dintre părțile prezentului proces, instanța observă că (Dr. Săvulescu Iuliana și Săvulescu Bogdan Ion au promovat acțiunea în garanție doar în contradicție cu Mirela Ștefan și Mirela Antoaneta, deci, din punct de vedere juridic, aceștia nu sunt titularii dreptului de proprietate asupra terenului cu care se învecinează imobilul dobândit de recurenții-reclamanți prin contractele de vânzare-cumpărare, autentificate sub nr. 1639/07.06.2010 la BNP Mineu Octavian și sub nr. 1348 22.07.2010 la Biroul Notarilor Publici din Ploiești, str. George Coșbuc nr. 2, jud. Prahova.

Referitor la soluția dată cuprinsului de ... având ca obiect ... instanța de apel a reținut: Pornind de la argumentele de ordin teoretic expuse în precedent, aplicând raporturile dintre părțile prezentului proces, instanța observă că

obținut cu suprafața de construcție a imobilului înregistrat în cartea funciar nr. 824/2003 în prezenta procedură. Municipiul Ploiești nr. 11013/2003 (președintele recursivului) pe lângă deținerea terenului în suprafața de construcție a imobilului nr. 824/2003 (președintele S.C. Impet. S.C. nr. 11013/2003, pe lângă deținerea suprafeței de construcție cu privire la care a statuit că au fost cauzate de moduri diferite de construcție și de arhitectură a construcțiilor cadastrelor pentru fiecare dintre imobilele identificate.

Din perspectiva probei înfrântă dreptul de proprietate, instanța de apel reține că, prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1639 din data de 07.06.2011 de BNP Minus (devizant nr. 6 din documente), recurenții-reclamânți au cumpărat de la Arșin Nicolae Cătălin și Arșin Răzvan terenul în suprafața de 369,16 mp incluziv din suprafața de 445 mp, situat în municipiul Ploiești, strada George Călugăraș, nr. 2, județul Prahova, cu numărul cadastral provizoriu 11013 și construcțiile situate pe acesta C2 (construcție în suprafața construită de 45,69 mp incluziv exclusiv și terenul de construcție) cu o suprafață de 48 % din suprafața terenului în suprafața de construcție de 48 % mp nr. construcție provizoriu 11013/1, C2 (construcție în suprafața construită de 79,37 mp cu un numărul provizoriu 11013/2 și C3 (construcție în suprafața construită de 47,61 mp nr. construcție provizoriu 11013/3).

Tratatul obținut cu, pentru extinderea de curte funciară pentru terenurile, situat în suprafața de construcție a imobilului nr. 824/2003 în prezenta procedură. Municipiul Ploiești nr. 11013/2003 (președintele recursivului) pe lângă deținerea terenului în suprafața de construcție a imobilului nr. 824/2003 (președintele S.C. Impet. S.C. nr. 11013/2003, pe lângă deținerea suprafeței de construcție cu privire la care a statuit că au fost cauzate de moduri diferite de construcție și de arhitectură a construcțiilor cadastrelor pentru fiecare dintre imobilele identificate.

Tratatul obținut cu, pentru extinderea de curte funciară pentru terenurile, situat în suprafața de construcție a imobilului nr. 824/2003 în prezenta procedură. Municipiul Ploiești nr. 11013/2003 (președintele recursivului) pe lângă deținerea terenului în suprafața de construcție a imobilului nr. 824/2003 (președintele S.C. Impet. S.C. nr. 11013/2003, pe lângă deținerea suprafeței de construcție cu privire la care a statuit că au fost cauzate de moduri diferite de construcție și de arhitectură a construcțiilor cadastrelor pentru fiecare dintre imobilele identificate.

Practic, în baza celor două construcții, suprafața de construcție a imobilului nr. 824/2003 în prezenta procedură. Municipiul Ploiești nr. 11013/2003 (președintele recursivului) pe lângă deținerea terenului în suprafața de construcție a imobilului nr. 824/2003 (președintele S.C. Impet. S.C. nr. 11013/2003, pe lângă deținerea suprafeței de construcție cu privire la care a statuit că au fost cauzate de moduri diferite de construcție și de arhitectură a construcțiilor cadastrelor pentru fiecare dintre imobilele identificate.

Analiza construcțiilor-reclamanți, rezolvată în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1639 din data de 07.06.2011 de BNP Minus (devizant nr. 6 din documente), recurenții-reclamânți au cumpărat de la Arșin Nicolae Cătălin și Arșin Răzvan terenul în suprafața de 369,16 mp incluziv din suprafața de 445 mp, situat în municipiul Ploiești, strada George Călugăraș, nr. 2, județul Prahova, cu numărul cadastral provizoriu 11013 și construcțiile situate pe acesta C2 (construcție în suprafața construită de 45,69 mp incluziv exclusiv și terenul de construcție) cu o suprafață de 48 % din suprafața terenului în suprafața de construcție de 48 % mp nr. construcție provizoriu 11013/1, C2 (construcție în suprafața construită de 79,37 mp cu un numărul provizoriu 11013/2 și C3 (construcție în suprafața construită de 47,61 mp nr. construcție provizoriu 11013/3).

Tratatul obținut cu, pentru extinderea de curte funciară pentru terenurile, situat în suprafața de construcție a imobilului nr. 824/2003 în prezenta procedură. Municipiul Ploiești nr. 11013/2003 (președintele recursivului) pe lângă deținerea terenului în suprafața de construcție a imobilului nr. 824/2003 (președintele S.C. Impet. S.C. nr. 11013/2003, pe lângă deținerea suprafeței de construcție cu privire la care a statuit că au fost cauzate de moduri diferite de construcție și de arhitectură a construcțiilor cadastrelor pentru fiecare dintre imobilele identificate.

bunavăzută procesului-verbal de punere în posesie a respectivului imobil sau menționează în mod explicit că în momentul încheierii prezentei încheierii de vânzare-cumpărare, în data 11.07.2012, în urma măsurii de luare în posesie a imobilului, s-a constatat că suprafața terenului este de 441,25 mp, în timp ce în actul de vânzare-cumpărare nr. 224/23.11.2012, încheiat între părțile semnatară, s-a înscris că suprafața terenului este de 218,19 mp. Prin urmare, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 224/23.11.2012, încheiat între părțile semnatară, încheiat la data 23.11.2012, încheiat în două exemplare, din care unul este prezent în fața instanței, s-a constatat că suprafața terenului este de 441,25 mp.

În ceea ce privește contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1349/2016 la Biroul Notarilor Publici, prin care reprezentantul legal al societății reclamante a încheiat contractul de vânzare-cumpărare în suprafață de 78,21 mp cu numărul cadastral perimetru 1113, terenului situat în adresa: Județul Iași, oraș Iași, cartierul Iași, strada Iași, nr. 1, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 128/17.07.2009 la Biroul Notarilor Publici, de la Sinescu-Viorica Ion și Sinescu-Elena Eugenia, care, la rândul lor, au încheiat contractul de vânzare-cumpărare în baza contractului de vânzare-cumpărare 1226/N/12.01.1998, încheiat cu S.C. "Com. S.A." și persoana fizică.

Expunerea detaliată a încheierii încheiate de proprietarii asupra imobilului, situat în Ploiești, în județul Ploiești, nr. 2, prezintă și celelalte încheierii, în care s-a prevăzut măsurile de executare a actelor de vânzare-cumpărare încheiate, inclusiv în cazul în care s-a constatat că suprafața terenului este de 441,25 mp, în timp ce în actul de vânzare-cumpărare nr. 224/23.11.2012, încheiat între părțile semnatară, s-a înscris că suprafața terenului este de 218,19 mp. Prin urmare, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 224/23.11.2012, încheiat între părțile semnatară, încheiat la data 23.11.2012, încheiat în două exemplare, din care unul este prezent în fața instanței, s-a constatat că suprafața terenului este de 441,25 mp.

În baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 128/17.07.2009 la Biroul Notarilor Publici, de la Sinescu-Viorica Ion și Sinescu-Elena Eugenia, care, la rândul lor, au încheiat contractul de vânzare-cumpărare în baza contractului de vânzare-cumpărare 1226/N/12.01.1998, încheiat cu S.C. "Com. S.A." și persoana fizică, s-a constatat că suprafața terenului este de 441,25 mp, în timp ce în actul de vânzare-cumpărare nr. 224/23.11.2012, încheiat între părțile semnatară, s-a înscris că suprafața terenului este de 218,19 mp. Prin urmare, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 224/23.11.2012, încheiat între părțile semnatară, încheiat la data 23.11.2012, încheiat în două exemplare, din care unul este prezent în fața instanței, s-a constatat că suprafața terenului este de 441,25 mp.

Referința la încheierea de vânzare-cumpărare în suprafață de 441,25 mp, încheiată la data 23.11.2012, încheiată în două exemplare, din care unul este prezent în fața instanței, s-a constatat că suprafața terenului este de 441,25 mp, în timp ce în actul de vânzare-cumpărare nr. 224/23.11.2012, încheiat între părțile semnatară, s-a înscris că suprafața terenului este de 218,19 mp. Prin urmare, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 224/23.11.2012, încheiat între părțile semnatară, încheiat la data 23.11.2012, încheiat în două exemplare, din care unul este prezent în fața instanței, s-a constatat că suprafața terenului este de 441,25 mp.

În baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 128/17.07.2009 la Biroul Notarilor Publici, de la Sinescu-Viorica Ion și Sinescu-Elena Eugenia, care, la rândul lor, au încheiat contractul de vânzare-cumpărare în baza contractului de vânzare-cumpărare 1226/N/12.01.1998, încheiat cu S.C. "Com. S.A." și persoana fizică, s-a constatat că suprafața terenului este de 441,25 mp, în timp ce în actul de vânzare-cumpărare nr. 224/23.11.2012, încheiat între părțile semnatară, s-a înscris că suprafața terenului este de 218,19 mp.

Acțiunile de vânzare-cumpărare în suprafață de 441,25 mp, încheiate la data 23.11.2012, încheiate în două exemplare, din care unul este prezent în fața instanței, s-a constatat că suprafața terenului este de 441,25 mp, în timp ce în actul de vânzare-cumpărare nr. 224/23.11.2012, încheiat între părțile semnatară, s-a înscris că suprafața terenului este de 218,19 mp.

Decretul a fost adoptat definitiv prin Decretul nr. 1564/20.4 în care s-a inclinat Raportul de contructiile de inchiriere referindu-se mai ales la cerşagiile teritoriale pînă la pînă la Decretul nr. 92/1950 revizuit de către Comitetul de Vînzare-cumpărare în plată în care s-a înscris că în anul 1942 din 19.06.2003 s-a acordat mai mult decât se dăduse la vedere din Plăşile de la Române nr. 3^o şi mai mult decît faşia închiriată construită de inchiriere.

2. Instanța va respinge excepția lipsei calității procesual pasive a părții M.M. Ploiești.

[illegible]

Art. 12 din (1) lit. a) din art. 116, prevede că orice cerere poate fi formulată și susținută numai dacă autorul acesteia justifică, în interesul Confirma art. 116 al. 1 lit. a), interesul în care se va determina legiunile personalului actual. Cu toate acestea, chiar dacă interesul nu este evident și actual, se poate formula o cerere cu scopul de a prezenta încheierea unui drept subiectiv, amănunțit sau pentru a preîntâmpina producerea unei pagube iminerente și care nu s-ar putea raporta.

Așadar, atunci când termenul de verificare este în prezenta unui interes învinut de către reclamant, îndeplinirea condițiilor prevăzute de lege pentru promulgarea actului, alături de care este un interes legitim, născut dintr-o acțiune personală și determinat.

În stadiul apăsător al perioadei economice din anii 1990, atunci când în România se afla în funcție guvernul de coaliție condus de PSD, s-a înființat Centrul de reabilitare fizică și psihică a războinilor din 1990-1992, în cadrul Ministerului Apărării Naționale.

Învedere-se în vedere că în urma propunerii prezidenției către, pentru Mun. Ploiești, a procedat la instalarea directorului de proprietate asupra suprafeței de 29 m² care sunt menținute din lăruș-căra cu: 44237/18.05.2018, unde lăruș capdul de cetera a sîmna în prezenta fîra
attîc

Acțiunea în grănițuire și revendicare

S-a retinut. Procede. I.T. ... autentificat sub nr.

1947

cu plată în rate, autentificat sub nr.

[illegible]

1990

Referitor la modul de dobândire a dreptului de proprietate de către reclamânți se va

Examinar a situação da indústria de celulose e papel no Brasil, com ênfase na indústria de celulose e papel de fibra de madeira, e na indústria de celulose e papel de fibra de algodão.

1964-1965

Efectuarea de măsurători ale umidității

Nu mai purta leșe, asupra temperaturii limitate, cu privire la care se face grăbită, pot fi
existențiale și alte drepturi reale.

În cauza își mai găsește aplicarea imediată și dispozițiile art. 207 din Codul de Procedură Civilă, conform cărora cel ce face o susținere în cursul procesului trebuie să o dovedească, iar dovada poate fi făcută prin înscrisuri, martori, prezumții sau marturisirea uneia dintre parti.

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

În acest sens instanța constată în primul rând că reclamantii au făcut dovada faptului că sunt proprietarii unui teren în suprafață de 442 mp însă nu și dovada ocupării în concret a suprafeței de teren a cărei revendicare o solicită. Suprafața revendicată de 5,5 mp este cea rezultată din expertiza efectuată în dosarul nr. 20541/281.2011 și cu privire la care susțin că reprezintă o suprapunere reală și nu virtuală.

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

Prealabil, instanța apreciază că în cauză nu se poate aplica principiul lucrului judecat raportat la concluziile raportului de expertiză Viscopoleanu din dosarul nr. 20541/281.2011 reținute în decizia nr. 1504/2014 a Tribunalului Prahova întrucât proba nu a fost administrată în condiții de contradictorialitate cu pârâta Mun. Ploiești, aceasta nu a avut posibilitatea să formuleze obiecții sau obiecțiuni la expertiză.

Referitor la întinderea dreptului de proprietate în hotărârile pronunțate în dosarul 20541/281.2011 s-a analizat pe larg modul de dobândire a proprietății din str. George Cebuc nr. 2 fiind identificate numeroase inadvertențe referitoare la întinderea exactă a terenului pe care reclamantii l-au dobândit.

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

Reclamantii au susținut că pârșii au demolat gardul despărțitor și l-au reconstruit având ca semn de hotar construcția-anexa garaj de pe proprietatea reclamantilor. Conform susținerilor reclamantilor, martori la această operațiune au fost foștii proprietari ai imobilului.

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

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

În concluzie, instanța constată că reclamantii nu au dovedit că pârșii au demolat gardul despărțitor și l-au reconstruit având ca semn de hotar construcția-anexa garaj de pe proprietatea reclamantilor.

2. Obligarea pârșei Mun. Ploiești să-și exprime acordul cu privire la extinderea imobilului-cază de locuit pe hotar.

Conform art. 265 din Codul de Procedură Civilă (f.113 vol.4) instanța reține că reclamantii au obținut ultimul certificat de urbanism în anul 2012 iar ultima autorizare de construire a fost omisă în anul 2012 cu nr. 714. În prezent nu există anunț de terminare a lucrărilor conform autorizației emise. Au mai fost înregistrate 3 cereri de emitere certificat urbanism la nivelul anului 2018 respinse întrucât reclamantii nu aveau dosarele complete.

Din adresa cu nr. 362235/20.03.2018 (R115 vol 4) rezultă că comuna grămăz
debarcase contribuția de la urbanism în fost rezultatul pentru a fi completat cu costul de
valorizare-comparativ nr. 144/22.03.2010 se va înlocui în cartea funciunilor și se va selecta
extras de carte funciunilor actualizată, se va reface tracamentul de alimentare la alimentare
construcțiilor și totaților existente și se estimările produse, se va reface zona
extindere propusă.

(Ultima versiune din 02.01.2018 (1/116 versiuni) a fost verificată întrucât solicitantul trebuia să își actualizeze documentația tehnică cu suprafețele edificabile prin autorizarea de construire și planșele 1:500 din anexa. Se precizează că este necesar să se rețină memoriul de arhitectură.

În consecință, cât timp de la începutul anului 2012 și până în prezent reședințarii nu au obținut un nou certificat de urbanism și se pune problema unui astfel de raport. În prezent nu există un certificat de urbanism care să conțină condițiile necesare eliberării autorizărilor de construire, înțelegere geografică vecinilor, este o etapă ulterioară urbanismului (conținutul) de urbanism și nu ar trebui să fie el.

3. Cerere reconștituțională și cerere de schimbare în **garanție**.

parțial reușind, a schimbat direcția în care se realizează. De asemenea, după ce încercările de schimbare au eșuat, s-a revenit la direcția inițială, întrucât schimbarea este considerată a fi imposibilă.

[illegible]

Cei de din stînga capătului de coarce se află respinşi de deîntîmîntul ardat la vedere, anume coarcei principale.

Cererea de atenuare în garanție va fi respinsă ca neîntemeiată având în vedere soluția cererii principale.

În baza art. 453 Cod procedurii civile oblige părțile Măd. Pîrleşti la plata sumei de 110 lei (cincizeci și nouă mii lei) cu titlu de amendă de timbru la 1000 lei, urmându-se decizia dată.

39

**ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE:**

Respinge excepția autorității de lucru judecat ca neîntemeiată.
Respinge excepția lipsei calității procesuale pasive a părții Mun. Ploiești prin Primar ca echivalentă. Respinge excepția lipsei de interes cu privire la radierul din cartea funciara nr. 729744 a suprafeței de 39 mp ca neîntemeiată.
Admite excepția lipsei de interes cu privire la anularea nr. cadastrel 3244 și respinge cererea de dare.
Admite cererea privind restituirea și în consecință stabilește limita de teren ce aparține proprietății părților între parcelile 15-16-10 conform actului anexat la raportul de expertiză Geonem Geonem Litru.
Respinge în rest cererea principală, recuzarea nr. 1 din gata pe zi nemăcar nr. 108.
Obliga părțile Mun. Ploiești la plata sumei de 110 lei cheltuieli de judecată-taxa judiciară de timbru și 1000 lei onorariu avocat redus.
Cu apel în termen de 30 de zile de la comunicare, ce se va depune la Judecătoria Ploiești.
Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea greșei instanței, conform art. 396 alin. 2 C.pr.civ. azi, 20.07.2022.

PREȘEDINTE,
Mihăela Raluca Cristina

GREIER,
Birta Bianca Maria

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 307654 din 15-10-2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 979 Dts: 24 OCT. 2024

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:
VANZARE IMOBIL TEREN SITUAT IN PLOIESTI, STR. ROMANA NR. 37, IN SUPRAFATA DE 39 MP

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**
cu domiciliul/sediu in județul **PRAHOVA**, localitatea **PLOIESTI**
satul _____, sectorul _____, cod postal _____
strada **P-TA. EROILOR**, nr. **1A**, bl. _____
sc. _____, et. _____, ap. _____, tel./fax **0244516899**, e-mail _____
Inregistrata la nr. **307654** din **15-10-2024**

Pentru imobilul --- teren si/sau constructii --- situat in județul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul _____, sectorul _____, cod postal _____
strada **ROMANA**, nr. **37**, bl. _____
sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin:
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. _____ 209 _____ 1999
faza **PUG** aprobat prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009

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

SE CERTIFICA:**1. REGIMUL JURIDIC**

Teren cu nr. cadastral 8244, in suprafata de 39 mp se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Municipiului Ploiesti (domeniul privat), conform H.C.L. nr.126/25.04.2018 si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare nr.138653/15.10.2024.

Conform PUG si RLU, terenul se afla in zona cu restrictie de construire pana la elaborare PUZ/PUD si zona protejata cu valoare arhitecturala.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folositinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale : zona instituti publice, servicii si functiuni de interes general cu restrictii pana la inlocuire PUZ/PUD.

Utilizari permise: institutii publice ; locuinte ; servicii profesionale, sociale si profesionale ; comerț, turism ; parcare publice si aferente functiunilor edilitare; activitati nepoluante.

Utilizari permise cu conditii : oricare din utilizarile permise, cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii nr.50/1991, republicata, Legii nr.10/1995 si cu conditia existentei unui PUZ/PUD aprobat prin HCL.

-oricare din functiunile permise, cu conditia obtinerii si a avizului privind protejarea impusa (protejarea monumentelor).

Utilizari interzise: unitati economice poluante si care genereaza trafic intens, constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada conform art.30 din R.G.U.

Regimul fiscal este reglementat de Legea 227/2015-Cod fiscal, modificarile si completarile ulterioare
Terenul se încadrează in zona valorica A, conform HCL nr. 553 / 21.12.2011 si H.C.L. 561 / 28.09.2012

3. REGIMUL TEHNIC

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 15-10-2024
Verificat: ARABELLA TAPORNEA - SEF SERVICIU

UTR-M-22, IScx, (POT = 50%, CUT = 1,50);

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

- parcela Neconstruibilă;

Parcela este considerată construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

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

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

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

- regim mixt de înălțime;

- retragere minimă obligatorie de 19,00 m din axul străzii Rucărana;

- conform planului de amplasament anexat, nu reiese cum se realizează accesul la stradă;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

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

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND 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 CONSTRUCII

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directivele Consiliului 97/11/CE și prin Directivele 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 acordul la justiție, a Directivei 83/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a consulta autoritatea teritorială de mediu pentru ca acesta să analizeze și să decidă, după caz, măsurarea/măsurarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

În vederea realizării cerințelor cu privire la procedura de evaluare a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea asigurării consultării publice, desfășurării opțiunilor mediului și al furnierii acestor date către autoritatea competentă pentru protecția mediului în acord cu necesitățile consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va scrie 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 necesitatea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism cel pe baza căruia derulează procedura de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

Înlocuitor: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 18-10-2024
Verificator: MIHAILA TAPOLEA - SUP. SERVICIU

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.R.

☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa

☐ gaze naturale

Alte avize/acorduri

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐

☐ alimentare cu energie electrica

☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termica

☐ transport urban

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protectie civila

☐ sanatatea populatiei

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

d.4) Studii de specialitate

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

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

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

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOROSEVICI

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA MARIA CONSTANTIN

L.S.

ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ

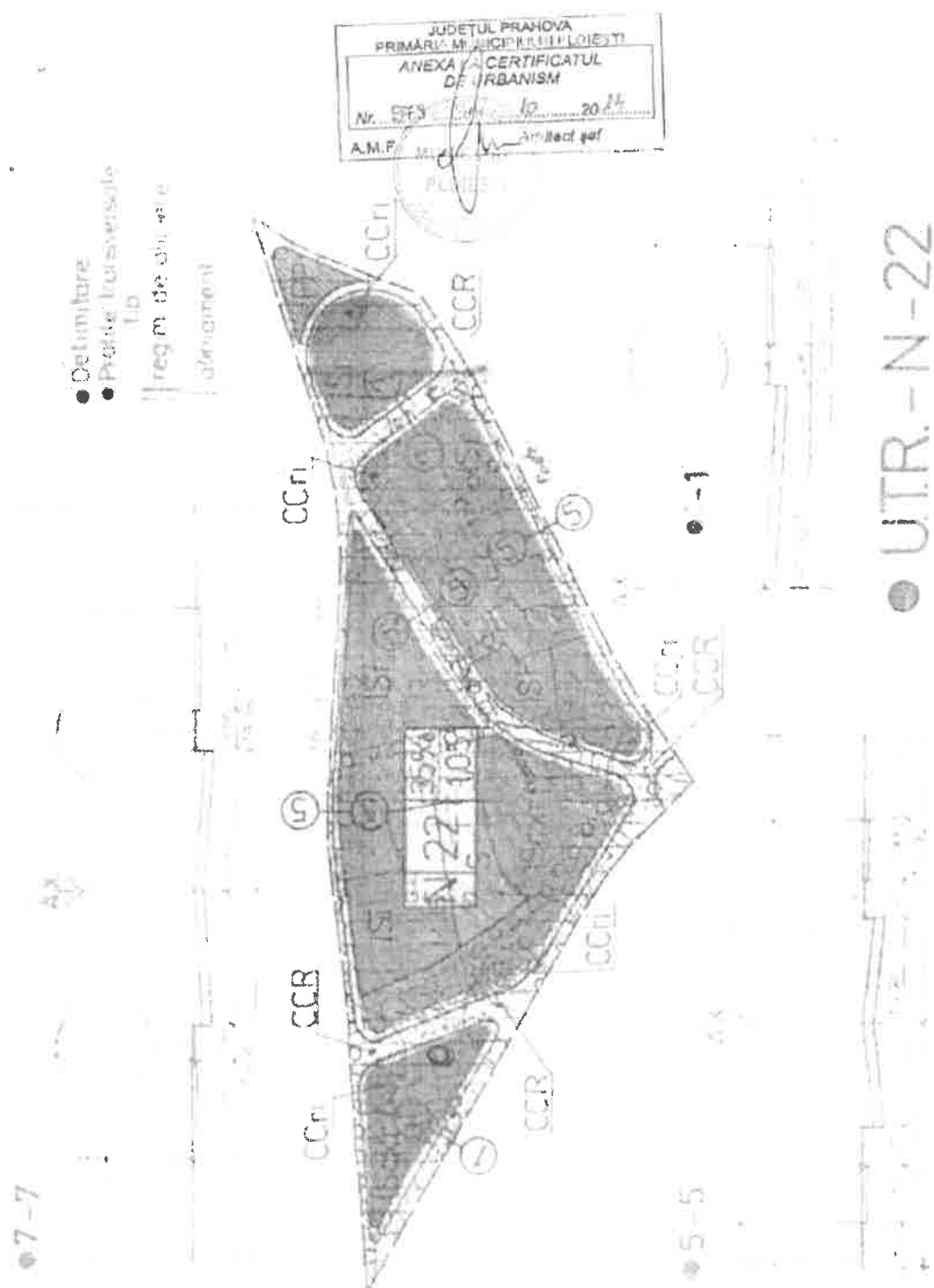
2106
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
COCA ELENA PATRASCU

Adăugat taxa de lei, conform hotărârii nr. din ..

Conf. Cod Fiscal Art. 475

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

Inscris: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 18-10-2014
Președinte: MIHAELA TAPORELA - SEF SERVICIU



DOBANDITOR : S.C. PEX S.R.L.

JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

Hr. 738/ 19.12.2024

REFERAT DE APROBARE

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

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

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

Pentru terenul situat în Ploiești, str. Romană nr. 37, sunt îndeplinite formalitățile de publicitate imobiliară acesta fiind înscris în Cartea Funciara 129344, cu număr cadastral 8244.

Terenul situat în Ploiești, str. Romană, nr. 37, este afectat de o construcție executată în baza Autorizației de construire nr. 222 din 17.04.2006 lucrările fiind recepționate conform Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 47 din 27.01.2009.

Construcția executată în baza Autorizației de construire nr. 222 din 17.04.2006 este proprietatea doamnei Mirea Antoneta Viorica și domnului Mirea Ștefan conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3493/16.07.2009.

Prin adresa nr. 30313/11.12.2023 doamna Mirea Antoneta Viorica și domnul Mirea Ștefan, în calitate de proprietari ai construcției, au solicitat cumpărarea terenului în suprafață de 39 m² situat în Ploiești, str. Romană nr. 37.

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

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 05.01.2024, a fost emis aviz favorabil pentru valorificare prin vânzare directă, către doamna Mirea

Antoneta Viorica și domnul Mirea Ștefan, a terenului situat în Ploiești str. Romană, nr.37.

Conform Raportului de evaluare nr. 2578 din 12.12.2024 întocmit de către S.C. KIDO ADVISORS S.R.L. pentru terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, în suprafață de 39 m² situat în Ploiești, str. Romană nr. 37, evaluatorul autorizat a concluzionat că valoarea de piață este:

41.732,98 lei (8385 Euro) – 1.070,08 Lei/m² (215 Euro/m²), fără TVA

Față de cele expuse supunem spre aprobare, în regim de urgență, în prima ședință ordinară a Consiliului Local al Municipiului Ploiești, proiectul de hotărâre privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 39 m², situat în Ploiești, str. Romană, nr. 37, înscris în Cartea Funciară nr. 129344, cu număr cadastral 8244.

Consilieri:

Vîscan Robert-Ionuț

Marcu Valentin

Palaș-Alexandru Paul

Sandu Octavian-Andrei

Popa Gheorghe

Tonșciuc Mihai


Neagu Daniel-Puiu