

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea înstrăinării prin vânzare a terenului în suprafață de 276 m.p. situat în Ploiești, str. Șirna nr. 74 (fosta str. Ghighiului nr. 2, locația G 74), număr cadastral 127045, Carte Funciară 127045, către doamna

Petcu Mădălina Rozalia



Potrivit art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (5) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local "are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale" și administrează domeniul public și privat al Municipiului Ploiești hotărând cu privire la vânzarea, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate privată a municipiului, în condițiile legii.

În baza Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, cu modificările și completările ulterioare a fost încheiat contractul de comodat nr. 11678/12.05.2010 între Municipiul Ploiești și doamna Petcu Mădălina Rozalia, al cărui obiect îl constituie folosința terenului în suprafață de 276,17 mp, situat în Ploiești, str. Șirna nr. 74 ce face parte din domeniul privat al Municipiului Ploiești. Bunul ce face obiectul acestui contract s-a atribuit de către comodant spre folosință comodatului, în mod gratuit, în vederea construirii unei locuințe proprietate personală conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 375/24.11.2009 privind atribuirea în folosință gratuită a unor loturi de teren către tinerii cu vârsta cuprinsă între 18 și 35 de ani în vederea construirii de locuințe proprietate personală.

Potrivit prevederilor Legii nr. 163 din 15 mai 2006 pentru completarea Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală : "După finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea direct către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local."

În cadrul sesiunii 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 05.10.2016, solicitarea doamnei Petcu Mădălina Rozalia a fost analizată și avizată favorabil.

Conform Raportului de evaluare nr. 50/31.07.2017 transmis de către S.C. Opinion S.R.L. în baza Acordului - cadru de prestări servicii nr. 11731/25.05.2017 și Contractului subsecvent nr. 15964/24.07.2017 încheiat cu Municipiul Ploiești, pentru imobilul teren sus menționat, evaluatorul autorizat a propus următoarele valori:

Valoarea terenului este:

75.510 LEI ~ 16.560 EURO (60,00 EURO/m.p.); Valoarea nu conține TVA

Curs LEI/EURO = 4,5598 LEI din 31.07.2017



Având în vedere cele prezentate precum și necesitatea de a atrage noi venituri la bugetul local supunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Ploiești proiectul de hotărâre anexat privind înstrăinarea prin vânzare a terenului în suprafață de 276 m.p. situat în Ploiești, str. Șirna nr. 74, număr cadastral 127045, Carte Funciară 127045, către doamna Petcu Mădălina Rozalia.

Consilieri:

Dănescu Ștefan

Stanciu Marilena

Vîscan Robert

Dragulea Sanda

Mateescu Marius

Văduva Sorin

Hodorog Bogdan

AVIZAT,
VICEPRIMAR
George Pană

23. OCT. 2017



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea înstrăinării prin vânzare a terenului în suprafață de 276 m.p. situat în Ploiești, str. Șirna nr. 74 (fosta str. Ghighiului nr.2, locația G 74), număr cadastral 127045, Carte Funciară 127045, către doamna Petcu Mădălina Rozalia

Potrivit art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (5) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local "are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale" și administrează domeniul public și privat al Municipiului Ploiești hotărând cu privire la vânzarea, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate privată a municipiului, în condițiile legii.

În baza Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, cu modificările și completările ulterioare a fost încheiat contractul de comodat nr. 11678/012.05.2010 între Municipiul Ploiești și doamna Petcu Mădălina Rozalia, al cărui obiect îl constituie folosința terenului în suprafață de 276,17 mp, situat în Ploiești, str. Șirna nr. 74 ce face parte din domeniul privat al Municipiului Ploiești. Bunul ce face obiectul acestui contract s-a atribuit de către comodant spre folosință comodatarului, în mod gratuit, în vederea construirii unei locuințe proprietate personală conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 375/24.11.2009 privind atribuirea în folosință gratuită a unor loturi de teren către tinerii cu vârsta cuprinsă între 18 și 35 de ani în vederea construirii de locuințe proprietate personală.

Conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 375/24.11.2009 terenul situat în Ploiești, str. Șirna nr. 74 atribuit doamnei Petcu Mădălina Rozalia avea o suprafață de 284,58 mp și adresă poștală str. Ghighiului nr. 2, locația G74. Ulterior, în urma măsurărilor efectuate în vederea înscrierii în Cartea Funciară a rezultat o suprafață de 276 mp. Totodată, în Cartea Funciară nr. 127045 s-a notat și schimbarea adresei poștale din str. Ghighiului nr.2 în str. Șirna nr. 74.

Pentru imobilul din Ploiești, str. Șirna nr. 74 a fost obținută Autorizația de Construire nr. 366/27.05.2011 prin care s-a autorizat executarea lucrărilor de construire pentru "Locuință (P+M) Împrejmuire Teren, Bransament Apă PEHD

100, De 32 mm, L=14,00 m” și procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 185/08.09.2015.

Potrivit prevederilor Legii nr. 163 din 15.05.2006 pentru completarea Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală :” După finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea direct către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local.”

Prin adresa nr. 18163/19.09.2016, doamna Petcu Mădălina Rozalia a solicitat cumpărarea terenului dat în folosință, în baza Legii nr. 15/2003, prin contractul de comodat nr. 11678/12.05.2010.

În cadrul sesiunii Comisiei nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale, din data de 05.10.2016, solicitarea doamnei Petcu Mădălina Rozalia a fost analizată și a primit aviz favorabil.

Prin adresa nr. 18163/26.09.2016 doamna Petcu Mădălina Rozalia a transmis contractul de comodat nr. 11678/12.05.2010, procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.185/08.09.2015 privind lucrarea “Locuință (P+M), împrejmuire teren, branșament apă PEHD 100, De 32 mm, L=14,00m”, Autorizația de Construire nr. 366/27.05.2011, planul de încadrare în zonă, planul urbanistic de detaliu, Certificatul de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local eliberat de Serviciul Public Finante Locale Ploiesti și Extrasul de Carte Funciară pentru imobilul – teren cu număr cadastral 8819/74 înscris în Cartea Funciară nr. 127045.

Prin adresa nr. 462/07.12.2016 Serviciul Aplicarea Legilor Proprietății a comunicat faptul că pentru terenul situat în str. Șirna nr. 74 nu au fost identificate notificări formulate în baza Legii nr. 10/2001, nici cereri formulate în baza art. 36 din Legea nr. 18/1991, nici cereri formulate în baza Legii nr. 247/2005 și totodată a comunicat și faptul că potrivit planului de situație din 1934 recenzat în anul 1954, terenul menționat a fost teren agricol expropriat conform Legii de Reformă Agrară.

Prin adresa nr. 1219/17.11.2016 Serviciul Juridic Contencios, Contracte a comunicat faptul că pentru imobilul situat în str. Șirna nr. 74 nu au fost identificate acțiuni pe rolul instanțelor de judecată.

În baza Contractului de prestări servicii nr. 15729/12.08.2016 încheiat cu S.C. Danina Star S.R.L. a fost lansată comanda în vederea evaluării terenului situat în Ploiești, str. Șirna nr. 74. Raportul de evaluare transmis de către S.C. Danina Star S.R.L. a fost întocmit eronat, sens în care societatea a fost înștiințată, însă nu a fost transmis un nou raport corect întocmit.



Ulterior, conform Raportului de evaluare nr. 50/31.07.2017 transmis de S.C. ROMANIA
Opinion S.R.L. în baza Acordului - cadru de prestări servicii nr. 11731/25.05.2017
și Contractului subsecvent nr. 15964/24.07.2017 încheiat cu Municipiul Ploiești,
pentru proprietatea imobiliară sus menționată, evaluatorul autorizat a propus
următoarele valori:

Valoarea terenului este:

75.510 LEI ~ 16.560 EURO (60,00 EURO/m.p.)

Valoarea nu conține TVA

Curs LEI/EURO = 4,5598 LEI din 31.07.2017



DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV,
Carmen Daniela Bucur

Avizat,
DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ, JURIDIC CONTENCIOS, CONTRACTE
Șef Serviciu,
Anabell Olimpia Măntoiu

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
Viorel Boștină

Întocmit
Grațiana Liptoască

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2



**COMISIA PENTRU VALORIFICAREA PATRIMONIULUI, SERVICII CĂTRE
POPULAȚIE, COMERȚ, TURISM, AGRICULTURĂ, PROMOVARE OPERAȚIUNI
COMERCIALE**

R A P O R T

Comisia a luat în discuție proiectul de hotărâre privind aprobarea înstrăinării prin vânzare a terenului în suprafață de 276 m.p. situat în Ploiești, str. Șirna nr. 74, număr cadastral 127045, Carte Funciară 127045, către doamna Petcu Mădălina Rozalia

și a emis:

Au favorabil

PREȘEDINTE,
Dănescu Ștefan

SECRETAR,
Stanciu Marilena

Data:

11.10.2017



SC OPINION SRL



**RAPORT DE EVALUARE – TEREN
CURTE, PLOIEȘTI, STR. ȘIRNA,
NR.74, JUĐ. PRAHOVA, NR.CAD.
127045, SUPRAFAȚĂ DE 276 MP**

BENEFICIAR

Municipiul Ploiești

DATA

31.07.2017

Nr. Raport

50/31.07.2017



CĂTRE,

Municipiul Ploiești

Conform contractului cadru nr. 11731/25.05.2017 și a contractului subsecvent 15964/24.07.2017, avem plăcerea să vă prezentăm Raportul de Evaluare a proprietății imobiliare TEREN CURTE, PLOIEȘTI, STR. ȘIRNA, NR.74., JUD. PRAHOVA, NR.CAD. 127045 SUPRAFAȚĂ DE 276 MP. Conform solicitărilor dvs., prezentul raport înlocuiește raportul inițial predat prin adresa de înaintare nr. 46/04.08.2017. Raportul inițial devine nul.

Prin prezenta scrisoare declarăm că nu avem niciun interes prezent sau viitor în legătură cu proprietatea ce face subiectul acestei evaluări, iar angajamentul subsemnaților nu este condiționat de estimări sau de rezultatul evaluării.

Investigațiile, analizele efectuate și concluziile rezultate au avut la bază informațiile și documentele puse la dispoziție de către Municipiul Ploiești, precum și datele, documentele și informațiile culese de către evaluator la fața locului în cursul inspecției.

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2017.

Opinion SRL
Expert evaluator:

Florian Robescu





Capitolul I	3
1.1. Certificarea evaluatorului	3
1.2. Rezumatul concluziilor importante	4
Capitolul II	5
2.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport	5
2.2. Identificarea evaluatorului	5
2.3. Identificarea clientului	5
2.4. Identificarea utilizatorului	5
2.5. Scopul evaluării	5
2.6. Identificarea proprietății de evaluat	5
2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății	7
2.8. Tipul valorii și definiția acesteia	7
2.9. Data efectivă a opiniei asupra valorii	8
2.10. Amploarea investigației	8
2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate	9
2.12. Ipoteze și ipoteze speciale	9
2.13. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare	10
2.14. Confirmarea conformității cu SEV	10
CAPITOLUL III: Prezentarea datelor	10
3.1. Descrierea situației juridice	10
3.2. Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente	10
3.3. Date despre aria de piață	11
3.4. Analiza pieței imobiliare	13
3.5. Descrierea terenului	13
3.6. Date privind impozitele	13
Capitolul IV: Analiza datelor și concluziile	13
4.1. Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber	14
4.2. Evaluarea terenului	14
4.2.1. Compararea directă	17
4.3. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii	17
4.4. Data raportului de evaluare	17
4.5. Calificările evaluatorilor	18
ANEXE	



Capitolul I

1.1. Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunostințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest studiu sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certificăm faptul că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului studiu de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Precizăm faptul că onorariul pentru realizarea prezentului studiu nu are nici o legătură cu declararea unei valori (din evaluare) sau interval de valori.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru ale ANEVAR.

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2017 compuse din ediția 2017 a Standardelor la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV), ediția 2017.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, care a fost însoțit de reprezentanții clientului. Raportul de evaluare a fost întocmit în baza ipotezelor prezentate în cadrul său și în baza estimărilor făcute de evaluator, de asemenea prezentate în cadrul raportului. Prezentul studiu se supune normelor ANEVAR.

Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.

Opinion SRL

Expert evaluator:

Florian Robescu





1.2. Rezumatul concluziilor importante

OBIECTUL EVALUĂRII	TEREN CURTE, NR.CAD. 127045, SUPRAFAȚĂ DE 276 MP
LOCALIZARE	PLOIEȘTI, STR. ȘIRNA, NR.74, JUD. PRAHOVA
DOMENIU	Privat
PROPRIETAR	Municipiul Ploiești
ACTE DE PROPRIETATE	HCL 254/01.10.2003, HCL 375/24.11.2009
SCOPUL EVALUĂRII	Estimarea valorii de piață
DESTINATAR RAPORT	Municipiul Ploiești
DATA INSPECȚIEI	24.07.2017
DATA EVALUĂRII	31.07.2017
MONEDA	Euro/Ron
CURS DE REFERINȚĂ	4.5598 LEI/EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ TEREN	16.560 euro / 75.510 lei (60 euro/mp)
Valorile de piață estimate de către evaluator nu conțin T.V.A.	

Capitolul II

2.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport

Prezentul reprezintă un raport de evaluare explicativ în formă scrisă.



2.2 Identificarea evaluatorului

Studiul de evaluare este întocmit de către Opinion SRL, cu sediul în Craiova, Str. G.Doja, nr.17, Apartament nr.1, județ Dolj, CIF 35629810, J16/291/2016, membru corporativ ANEVAR cu autorizație nr. 0551, prin expert evaluator Florian Robescu – legitimație 18215. Cu ocazia efectuării studiului, evaluatorul poate oferi o valoare obiectivă și imparțială. Nu există niciun conflict de interese pentru evaluator. Fiind membru ANEVAR, evaluatorul are competența necesară pentru efectuarea misiunii de evaluare.

2.3. Identificarea clientului

Clientul raportului este Municipiul Ploiești, CIF 2844855, cu sediul în Ploiești, B-dul Republicii, nr. 2, jud. Prahova, reprezentată de dl. Primar Adrian Florin Dobre. Evaluarea se efectuează conform contractului cadru nr. 11731/25.05.2017 și a contractului subsecvent 15964/24.07.2017.

2.4. Identificarea utilizatorului

Utilizatorul raportului este Municipiul Ploiești, CIF 2844855, cu sediul în Ploiești, B-dul Republicii, nr. 2, jud. Prahova, reprezentată de dl. Primar Adrian Florin Dobre.

2.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață a bunului imobil.

2.6. Identificarea proprietății de evaluat

Proprietatea imobiliară de evaluat, teren intravilan, este situată în Ploiești, str. Șirna, nr. 74, jud. Prahova.

Terenul are suprafață totală de 276 mp, destinație curți construcții, conform extrasului de carte funciară nr. 56473/27.06.2017 furnizat de către client. Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești. Terenul a fost identificat cu ajutorul reprezentanților Municipiului Ploiești. Conform planului de amplasament furnizat, pe suprafața terenului există o construcție tip casă unifamilială. Conform contractului subsecvent, construcțiile nu fac obiectul evaluării, terenul fiind evaluat ca fiind liber.

Capitolul II

2.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport

Prezentul reprezintă un raport de evaluare explicativ în formă scrisă.



2.2 Identificarea evaluatorului

Studiul de evaluare este întocmit de către Opinion SRL, cu sediul în Craiova, Str. G.Doja, nr.17, Apartament nr.1, județ Dolj, CIF 35629810, J16/291/2016, membru corporativ ANEVAR cu autorizatie nr. 0551, prin expert evaluator Florian Robescu – legitimație 18215. Cu ocazia efectuării studiului, evaluatorul poate oferi o valoare obiectivă și imparțială. Nu există niciun conflict de interese pentru evaluator. Fiind membru ANEVAR, evaluatorul are competența necesară pentru efectuarea misiunii de evaluare.

2.3. Identificarea clientului

Clientul raportului este Municipiul Ploiești, CIF 2844855, cu sediul în Ploiești, B-dul Republicii, nr. 2, jud. Prahova, reprezentată de dl. Primar Adrian Florin Dobre. Evaluarea se efectuează conform contractului cadru nr. 11731/25.05.2017 și a contractului subsecvent 15964/24.07.2017.

2.4. Identificarea utilizatorului

Utilizatorul raportului este Municipiul Ploiești, CIF 2844855, cu sediul în Ploiești, B-dul Republicii, nr. 2, jud. Prahova, reprezentată de dl. Primar Adrian Florin Dobre.

2.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață a bunului imobil.

2.6. Identificarea proprietății de evaluat

Proprietatea imobiliară de evaluat, teren intravilan, este situată în Ploiești, str. Șima, nr. 74, jud. Prahova.

Terenul are suprafață totală de 276 mp, destinație curți construcții, conform extrasului de carte funciară nr. 32933/14.04.2017 furnizat de către client. Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești. Terenul a fost identificat cu ajutorul reprezentanților Municipiului Ploiești. Conform planului de amplasament furnizat, pe suprafața terenului există o construcție tip casă unifamilială. Conform contractului subsecvent, construcțiile nu fac obiectul evaluării, terenul fiind evaluat ca fiind liber.



Fig.1 Imobil subiect, Str.Șirna, nr.74, Ploiești – Vedere satelit



Fig.2 Imobil subiect, Str. Șirna, nr.74, Ploiești – Vedere Google Maps

2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății

Proprietarul imobilului este Municipiul Ploiești conform HCL 375/24.11.2009, respectiv Act Dezmembreare nr.1560/16.05.2008 emis de NP Minea Octavian, HCL254/01.10.2003 , Cerere nr. 72161/24.10.2008 emis de OCPI PH, Certificat nr.72161/24.10.2008 emis de Primăria Ploiești, Act Administrativ nr. 105972/14.11.2016 emis de OCPI PH, Act Administrativ nr.143695/21.11.2016 emis de Primăria Ploiești menționat în extrasul de carte funciară nr. 56481/27.06.2017 furnizat de către client. Terenul aparține domeniului privat.



2.8. Tipul valorii și definiția acesteia

Valoarea de piață este o reprezentare a valorii de schimb, adică suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piață liberă, la data evaluării, conform cerințelor care corespund definiției valorii de piață. Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui activ care au valoare pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se pot referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui activ. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.

Conform Standardelor de Evaluare 2017 "Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Definiția valorii de piață trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual:

(a) „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific.

(b) „un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)” se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.

(c) „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.

(d) „între un cumpărător hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi



demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”.

(e) „și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele factice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.

(f) „într-o tranzacție nepărtinitoare” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.

(g) „după un marketing adecvat” înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi acea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

(h) în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

(i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

2.9. Data efectivă a opiniei asupra valorii

Data la care evaluatorul își exprimă opinia asupra valorii de piață a proprietății este 31.07.2017. Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 31.07.2017 este : 1€ = 4.5598 lei.

2.10. Amplarea investigației

În ziua inspecției, 24.07.2017, evaluatorii Opinion SRL s-au deplasat la adresa imobilului împreună cu reprezentantul Municipiului Ploiești, Stefan Georgian. S-a permis accesul evaluatorilor și a furnizat toate detaliile solicitate cu privire la bunurile evaluate. Nu au existat limitări sau restricții, au fost realizate

fotografii precum și un interviu cu reprezentantul proprietarului. Terenul a fost identificat cu ajutorul reprezentantului Primăriei Ploiești.

Alte informații au fost preluate din documentele furnizate de Primăria Municipiului Ploiești.

Conform GEV 630 "De regulă, pentru a fi evaluată, proprietatea imobiliară subiect trebuie inspectată. Neinspectarea sau inspecția parțială a proprietății imobiliare trebuie menționată în raportul de evaluare, inclusiv motivul neefectuării acesteia sau inspecției parțiale, motiv care trebuie să fie bine justificat." În cazul prezentei lucrări de evaluare, inspecția proprietății a fost permisă de către proprietar și realizată integral.

2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate

Informațiile utilizate în elaborarea studiului de evaluare au fost obținute din multiple surse:

Informații generale:

- Informații de pe piața imobiliară, agenții imobiliare, ziare, prospectări ale pieței imobiliare, verificări personale;
- Informații publice de pe internet.
- Baza de date a evaluatorului.

Informații specifice proprietății:

- Extras CF 56473/27.06.2017
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Hotărârea 375/24.11.2009 CL Ploiești
- Hotărârea 254/01.10./2003 CL Ploiești

2.12. Ipoteze și ipoteze speciale

- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu se respectă aceste cerințe valoarea de piață va fi afectată;

- Informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorilor de către beneficiarul lucrării au fost considerate corecte și că reflectă întocmai situația reală a bunurilor;

- Evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate cu privire la situația juridică a bunurilor;

- Nu au făcut obiectul constatărilor din teren detectarea defectelor ascunse ale bunurilor care ar avea ca efect estimarea unei valori mai mici sau mai mari. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situații și nici pentru obținerea studiilor de expertiză tehnică necesare pentru descoperirea lor;

- Studiul de evaluare analizează implicațiile ce decurg din condițiile de suprafață, nefăcându-se nici o analiză de mediu, de subteran sau de adâncime sau vreo evaluare a impactului unor posibile acțiuni trecute de degradare a mediului sau radiații periculoase care ar putea afecta valoarea;

- Estimările valorilor de piață ale proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului raport au fost făcute în condițiile în care acestea sunt libere de sarcini;

- Se presupune că dreptul de proprietate asupra bunurilor imobiliare evaluate este bun și marketabil;

- Informațiile despre evoluțiile pieței imobiliare în localitățile menționate mai sus au fost obținute de la agenții imobiliare active în zonele respective, societăți de construcții, investitori și proprietari – aceste informații sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții de acuratețe;

- Terenul a fost evaluat ca fiind liber, neținându-se cont de construcțiile prezente pe suprafața sa.



2.13. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport;

Acest raport este confidențial, destinat exclusiv beneficiarului și poate fi folosit numai în scopul menționat în raport în condițiile legii (nu se acceptă nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el).

2.14. Confirmarea conformității cu SEV

Prezentul studiu de evaluare este conform cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2017.

CAPITOLUL III: Prezentarea datelor

3.1. Descrierea situației juridice

Dreptul de proprietate asupra imobilelor aparține Municipiului Ploiești conform HCL 375/24.11.2009, respectiv Act Dezmembrare nr.1560/16.05.2008 emis de NP Minea Octavian, HCL254/01.10.2003, Cerere nr. 72161/24.10.2008 emis de OCPI PH, Certificat nr.72161/24.10.2008 emis de Primăria Ploiești, Act Administrativ nr. 105972/14.11.2016 emis de OCPI PH, Act Administrativ nr.143695/21.11.2016 emis de Primăria Ploiești menționat în extrasul de carte funciară nr. 56481/27.06.2017 furnizat de către client. Terenul aparține domeniului privat.

Conform extrasului de CF nr. 56473/27.06.2017 există sarcini intabulate:

- C1, Contract de Comodat nr.11678/12.05.2010 încheiat între Municipiul Ploiești prin Consiliul Local și Petcu(fosta Buzea) Mădălina Rozalia.

3.2. Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente

Terenul aparține Municipiului Ploiești, domeniul privat. A fost înscris în domeniul privat conform HCL 375/24.11.2009 și HCL254/01.10.2003.

3.3. Date despre aria de piață

Piața este definită ca fiind mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor; toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor care, la rândul lor, se află sub acțiunea unor influențe sociale, economice, fizice, etc.



Analiza ofertei și cererii

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un interval de timp.

Tendențele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen scurt, printr-o stagnare a ofertei și o creștere a cererii.

Echilibrul pieței

Cererea este constantă pe un trend ascendent, oferta relativ mai mică cu tendința de stagnare fiind influențată de factorii economici curenți. În consecință se poate concluziona că piața imobiliară de tipul proprietății evaluate, se află într-un dezechilibru relativ în favoarea cererii.

3.4. Analiza pieței imobiliare

Informații generale despre piața imobiliară din România

Conform studiilor de piață întocmite de compania Darian DRS, "piața tranzacțiilor imobiliare din România a crescut în primul semestru din 2016 cu aproximativ 80% față de aceeași perioadă a anului precedent. Totalul investițiilor din primul semestru al anului se găsește undeva în jurul valorii de 360 de milioane de euro. În ceea ce privește defalcarea pe regiuni, Capitala ocupă primul loc cu aproximativ jumătate din valoarea tranzacțiilor, urmată de Sibiu cu aproximativ 30%. În ceea ce privește defalcarea pe segmente imobiliare, aproximativ jumătate din tranzacții s-au derulat în sectorul de retail, 35% în cel de birouri și aproximativ 15% în industrial. Îmbunătățirea condițiilor de creditare coroborat cu apetitul crescut al bancilor și investitorilor mari pentru produse de calitate ridicată nu fac decât să încurajeze noile investiții în domeniul imobiliar. Cu toate acestea, lichiditatea pe piață este totuși limitată de către furnizori, iar produsele de calitate aflate în diferite stadii de lichidare sunt tot mai rare.

Referitor la anul 2017, conform antena3.ro, piața imobiliară din România se află pe un trend ascendent, nivelul dezvoltării acestui domeniu fiind în strânsă legătură cu creșterea economică înregistrată de România în ultimul an. Atât Guvernul, Parlamentul și instituțiile publice și locale, cât și investitorii și dezvoltatorii imobiliari au un scop comun și anume menținerea, în 2017, a acestei tendințe de creștere. Fiind un domeniu viu, în permanentă mișcare, evoluția și fluctuațiile din acest domeniu îi interesează în egală măsură pe cumpărătorii de locuințe. În sprijinul lor, dar și al constructorilor și al oamenilor de afaceri din sectorul imobiliar, statul, prin puterea sa de reglementare, propune o serie de măsuri care să ducă la stimularea pieței imobiliare.

Informații specific referitoare la piața proprietății subiect

Pentru analizarea pieței de oferte referitoare la terenuri în Ploiești, au fost analizate un număr de 26 proprietăți oferite spre vânzare, cu diferite suprafețe, având aceeași întrebuințare ca și proprietatea subiect. Analiza s-a efectuat utilizând platforme specializate de analize imobiliare.

Valorile variază între 24 euro/mp și 275 euro/mp, în funcție de utilități, amplasare și apropiere de zonele favorabile ale orașului. Prețul mediu a ofertelor analizate este de 124 euro/mp. Analiza este prezentată mai jos:

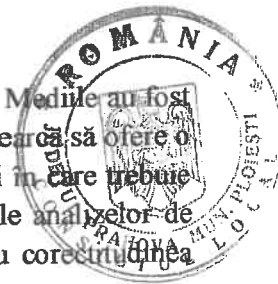


Informații	Promisiunea vânzător	Arie de piață analizată: 26 proprietăți		
		media	minim	maxim
Preț ofertă/vânzare (€)	--	40.545	12.177	114.442
Preț (€/mp)	--	124	38	378
Zile până	--	174	4	537
Suprafață teren (mp)	27--	440	200	600
Frontal (m)	14	15	10	22
Utilitat generală	--	Curent apă cald 100% și apă rece 100%	Curent 100%	Curent 100% și apă cald 100%

Restrângând analiza la zona subiect, au fost identificate 27 de proprietăți asemănătoare având prețuri între 19 și 98 euro/mp. Media se situează în jurul valorii de 69 euro/mp.

Informații	Promisiunea vânzător	Arie de piață analizată: 27 proprietăți		
		media	minim	maxim
Preț ofertă/vânzare (€)	--	19.170	6.000	49.000
Preț (€/mp)	--	124	38	378
Zile până	--	174	4	537
Suprafață teren (mp)	27--	440	200	600
Frontal (m)	14	15	10	22
Utilitat generală	--	Curent apă cald 100% și apă rece 100%	Curent 100%	Curent 100% și apă cald 100%

Analizele de piață au fost efectuate de evaluator, pe baza ofertelor identificate pe site-urile specializate și utilizând platforme specializate. Ofertele nu au fost ajustate în niciun fel, fiind preluate în



forma originală. Din analiză au fost eliminate extremele, rezultând prezentele valori. Mediile au fost calculate folosind diverse metode, conform raționamentului profesional. Studiul de piață încearcă să ofere o imagine de ansamblu a pieței imobiliare din zonă, și nu oferă intervale clare sau obligatorii în care trebuie încadrată valoarea bunului. Valoarea imobilului poate să difere considerabil față de mediile analizelor de piață, în funcție de caracteristicile specifice. Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru corectitudinea datelor preluate din anunțuri, acestea aparținând proprietarilor.

3.5. Descrierea terenului

Conform datelor primite de la client terenul este amplasat în intravilanul orașului Ploiești, are o suprafață de 276 mp. Accesul la str. Șirna se realizează direct conform planului de amplasament furnizat.

Terenul este situat într-o zonă preponderent rezidențială, pe strada Șirna.

În incinta terenului au fost identificate bunuri suplimentare care nu fac obiectul prezentului raport de evaluare:

Conform planului de amplasament furnizat, pe suprafața terenului există o construcție casă. Conform contractului subsecvent, construcțiile nu fac obiectul evaluării, terenul fiind evaluat ca fiind liber.

Amenajările terenului sunt următoarele :

- împrejmuirea este realizată cu gard de plasă.
- utilitățile existente sunt apă curentă, canalizare, gaze, energie electrică.

Descrierea proprietății este realizată folosind informațiile furnizate de către reprezentanții Municipiului Ploiești și datele culese la fața locului de către evaluator.

3.6. Date privind impozitele

Impozitul pe teren este de aproximativ 125 lei pentru intravilanul orașului Ploiești.

Capitolul IV: Analiza datelor și concluziile

4.1. Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare – elemente teoretice

CMBU- este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

CMBU este analizată uzual în situațiile:

- cea mai bună utilizare a terenului considerat liber,
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal ;
- posibilă fizic;



- fezabilă financiar;
- care conduce la cea mai mare valoare (maxim productivă);

În analiza celei mai bune utilizări a terenului presupus liber, s-au avut în vedere următorii factori:

- ☐ terenul este situat într-o zonă de locuințe/servicii;
- ☐ poziționarea terenului foarte bună;
- ☐ utilizarea proprietatilor din imediata vecinătate și din zona este de locuințe/ servicii
- ☐ utilizarea actuală de teren rezidențial

În urma analizei acestor factori, s-a considerat că cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind liber este aceea de teren construit, cu destinație rezidențială.

4.2. Evaluarea terenului

Terenul are valoare pentru că ofera utilitate potențială (spre exemplu ca și construcție, ca amplasament pentru o structură, facilitare de recreere, exploatare agricolă sau drept de trecere pentru căi de transport). Dacă terenul are utilitate pentru o anumită utilizare și există cerere pentru acea utilizare, terenul are valoare pentru o categorie particulară de utilizatori.

Pe lângă utilitatea de bază a terenului, există multe principii și mulți factori care trebuie luați în considerare la evaluarea terenului.

În evaluarea oricărui tip de proprietate trebuie descris de fiecare dată și analizat atât terenul cât și amplasamentul.

Amplasamentul este un teren îmbunătățit/amenajat astfel încât să fie pregătit pentru o anumită utilizare (singulară sau mixtă).

O descriere a terenului sau a amplasamentului cuprinde o listă detaliată de date reale, incluzând o descriere a bunului imobil, alte date oficiale înregistrate și informațiile caracteristicilor fizice.

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt:

- anticiparea;
- schimbarea;
- cererea și oferta;
- substituția;
- echilibrul;

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de interacțiunea dintre cerere și ofertă, dar utilizarea economică a unei parcele de teren determină valoarea acesteia pe o anumită piață.

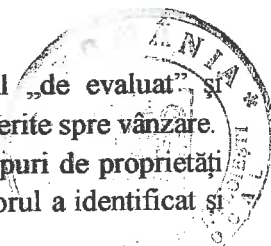
Tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate în cadrul studiului de evaluare sunt:

- **Comparația directă;**

4.2.1. Comparația directă

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin metoda comparațiilor vânzărilor, limitată de insuficiența de informații credibile și adecvate privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.



Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și proprietățile similare cu proprietatea în cauză, și care au fost vândute recent, sau au fost oferite spre vânzare.

Dat fiind faptul că în perioada actuală când tranzacțiile atât cu terenuri cât și alte tipuri de proprietăți imobiliare sunt greu identificabile și dificil de probat, în special în zona Ploiești, evaluatorul a identificat și utilizat **oferte** de vânzare și terenuri.

Analiza comparativă a proprietăților și tranzacțiilor se concentrează pe asemănările și diferențele care afectează valoarea, care pot include diferențe în ceea ce privește:

- Drepturile de proprietate evaluate;
- Condiții de vânzare;
- Condițiile de finanțare;
- Cheltuieli necesare imediat după vânzare;
- Condițiile de piață la data evaluării;
- Localizarea (poziția)/ tip/ zonare;
- Caracteristici fizice;
- Utilități;
- Cea mai bună utilizare;

În vederea aplicării metodei s-a analizat piața imobiliară a Orașului Ploiești urmărind identificarea unor tranzacții cu terenuri în zona intravilană a acestuia.

Întrucat în ultimul an evaluatorul nu a identificat tranzacții, s-au avut în vedere mai multe oferte de vânzare de terenuri din zone apropiate proprietății de evaluat.

În cadrul aplicării metodei s-a aplicat în unele cazuri o ajustare de negociere asupra pretului de oferta, informația fiind obținută din discuții cu proprietarii. Terenurile oferite drept comparabile care fac obiectul studiului au fost terenuri libere sau cu construcții demolabile.

Elementele de comparație luate în calcul la aceasta tehnică au fost: Drepturi de proprietate; Condiții de vânzare; Condiții de finanțare; Condiții de vânzare; Cheltuieli necesare imediat după vânzare; Condiții de piață la data evaluării; Localizare (poziție)/ tip/ zonare; Suprafață; Acces teren; CMBU; Utilități.

Prezentarea comparabilelor, cu caracteristicile fiecăreia este prezentată în tabelul de mai jos.

CARACTERISTICI	C O M P A R A B I L E			
	A	B	C	
	OFERTA	OFERTA	OFERTA	
DENUMIRE	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan
LOCALIZARE	Ploesti	Ploesti	Ploesti	Ploesti
AMPLASAMENT	Sr. Sma 74	Bd. Bucuresti	Vintileanca	Complex Orient
PROPRIETAR	Mun. Ploesti	persoana fizica	persoana fizica	persoana fizica
suprafata	276	400	590	367
data inspectiei	24.07.2017	iulie 2017	May.17	iulie 2017
pret/mp-oferta	?	62.5	68	158
valoarea oferta	?	25000	39000	25000
id anunt		MSH3711FH	12156374	REF370207083
contact		0733358130	0733873475	0729219800
alte caracteristici		ag imob	persoana fizica	ag imob.
		teren cu demolabile	teren cu demolabile	teren cu demolabile



ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATILOR DE PIATA (TEREN)					
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			
		A	B	C	
Suprafata teren (mp)	276.00	400	590	367	
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		62.50	66	66	
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta	
Marja negociere (%)		-15%	-15%	-15%	
Marja negociere (EURO/mp)		-9.38	-9.92	-10.22	
Pret corectat (EURO/mp)		53	56	56	
Motivare corectie	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare negativa de 10% la 15%, in functie de vechimea ofertelor si disponibilitatea de negociere a ofertantilor, reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrării informațiilor obținute de la ofertanți și agenți imobiliari.				
	Ajustari specifice tranzacției				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EURO/mp)		53	56	56	
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EUO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EURO/mp)		53	56	56	
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EURO/mp)		53	56	56	
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Demolare casa 50	Demolare casa 90	Demolare constructii 110	
Ajustare (EURO)		4	5	9	
Ajustare (%)		7%	8%	16%	
Pret ajustat (EURO)		57	61	67	
Motivare ajustare	Pentru demolare s-a aplicat un pret de 30 euro/mp casa demolabila, calculat la suprafetele indicate de proprietari. Preturile sunt preluate din oferta atasata				
Condiții de piata	iulie 2017	iulie 2017	mai 2017	iulie 2017	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat (EURO/mp)		57	61	67	
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
	Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Str. Sima (Chighidului) 74	Bd. București	Vintileanca	Complex Orient	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Motivare ajustare					
Drum acces	asfalt	Asfaltat	Asfaltat	asfalt	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Utilitati	Complete	Similar	Similar	Similar	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Motivare ajustare					
Suprafata	276.00	400	590	367	
Ajustare (%)					
Ajustare (EURO/mp)		3.00	9.00	3.00	
Motivare ajustare	Ajustarea s-a facut intre Comp C si Comp. B (67-61) pentru o suprafata mai mare de 200 mp				
Deschidere (m)	13.52	10.35	22	26	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Motivare ajustare	Evaluatorul a calculat raportul laturilor si a considerat ca B este comparabila cea mai apropiata de subiect. Comparabila A are raport inferior, fiind calculata ajustare de 4 euro/mp (61-57). Comparabila C are raport superior, fiind calculata ajustare negativa de -6.				
Relieful/forma terenului	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Utilizare	rezidential	rezidential	Rezidential	rezidential	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Motivare ajustare					
Regimul de inaltime zonal	P+2	Similar	Similar	Similar	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		3.00	9.00	3.00	
Pret ajustat (EURO/mp)		60	70	70	
Ajustare totala neta (EURO)		6.75	13.58	11.99	
Ajustare totala neta (%)		11%	21%	18%	
Ajustare totala bruta (EURO)		6.75	13.58	11.99	
Ajustare totala bruta (%)		10.80%	20.54%	17.80%	
Suprafata teren (mp)	276.00	mp			
Valoarea estimata (EURO/mp)		60 EURO/mp			
VALOARE ESTIMATA (EURO)		16,560 EURO			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:					
				A	



Conform tehnicii comparației directe, valoarea estimată a terenului este de 60 euro/mp, adică 16.560 euro / 75.510 lei. Terenul a fost evaluat ca fiind liber. Valoarea nu include TVA.

4.3. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii

Reconcilierea evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietății.

În urma aplicării abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare pentru teren au fost obținute următoarele valori :

1. Abordarea prin piață:

Valoare de piață teren = 16.560 euro / 75.510 lei (60 euro/mp)

Valoarea de piață teren = 16.560 euro / 75.510 lei (60 euro/mp)

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revizuirea întregii lucrări și a datelor folosite.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere.

Pentru a justifica valoarea aleasă de evaluator, este necesar să prezentăm următoarele considerente :

Urmând criteriile prevăzute în analiza și reconcilierea rezultatelor:

- adecvarea metodelor: cea mai adecvată din punct de vedere al scopului întocmirii raportului este metoda comparației directe; conform standardelor în vigoare, nu a fost necesară utilizarea unei a doua metode dacă au fost identificate suficiente informații pentru comparația directă.

- precizia: calculele și informațiile primite și utilizate la metodele utilizate sunt corecte;

- cantitatea și calitatea informațiilor: se observă că cele mai multe informații de piață au fost utilizate la comparația directă, acestea provenind și din surse de încredere.

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile și prevederile prezentului raport;

- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

- Terenul a fost evaluat ca fiind liber.

- Imobilele au fost evaluate strict în ipotezele prezentate în raport și folosind estimările explicate în cadrul acestuia.

4.4. Data raportului de evaluare

Data raportului de evaluare este 31.07.2017.

4.5. Calificările evaluatorilor

Prezentul raport a fost întocmit de evaluatori autorizați, membri titulari ANEVAR, cu specialitatea EPI.

Opinion SRL
Expert evaluator:

Florian Robescu





ANEXE



Vedere stradală



Acces str. Șirna



Acces str. Șirna



Incintă teren



Incintă

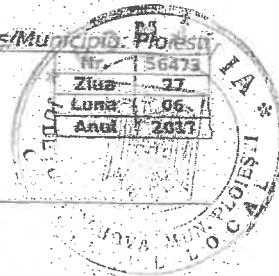


Construcție existentă



6297010

Carte Funciară Nr. 127045 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARA
PENTRU INFORMARE****Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiesti****A. Partea I. Descrierea imobilului****TEREN** IntravilanNr. CF vechi: 54473
Nr. cadastral vechi: 8819/74**Adresa:** Loc. Ploiesti, Str Sirna, Nr. 74, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	127045	276	Teren imprejmuit; Constructia C1 inregistrata in CF 127045-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
33781 / 19/05/2008	
Act Dezmembrare nr. 1560, din 16/05/2008 emis de NP MINEA OCTAVIAN;	
B0	Se infiinteaza cartea funciara nr. 54473 a unitatii administrativ teritoriale Ploiesti, care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 8819 din cartea funciara nr. 6718 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale, dobandit prin fara titlu
Hotarare nr. 254 emis de CONS LOCAL PLOIESTI;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI	
72161 / 24/10/2008	
Cerere nr. 72161, din 24/10/2008 emis de OCPI PH;	
B2	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca adresa corecta a imobilului este Ploiesti str. Ghighiului, nr. 2, T.36, A. 495/59
38393 / 08/07/2010	
Certificat nr. 303791, din 04/06/2010 emis de PRIMARIA PLOIESTI;	
B3	se noteaza schimbarea adresei postale din strada Ghighiului nr. 2 in strada Sirna nr. 74
23588 / 21/03/2017	
Act Administrativ nr. 105972, din 14/11/2016 emis de OCPI PRAHOVA; Act Administrativ nr. 143695, din 21/11/2016 emis de PRIMARIA MUN.PLOIESTI;	
B4	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale conform documentatiei tehnice avizate in sensul ca se schimba categoria de folosinta a terenului din „arabil” in „curti constructii”

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
38393 / 08/07/2010	
Alte Acte nr. 11678, din 12/05/2010 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI (certificat nr.303791/04.06.2010 emis de PRIMARIA PLOIESTI);	
C1	se noteaza contractul de comodat nr. 11678/12.05.2010 incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si Petcu (fosta Buzea) Madalina Rozalia

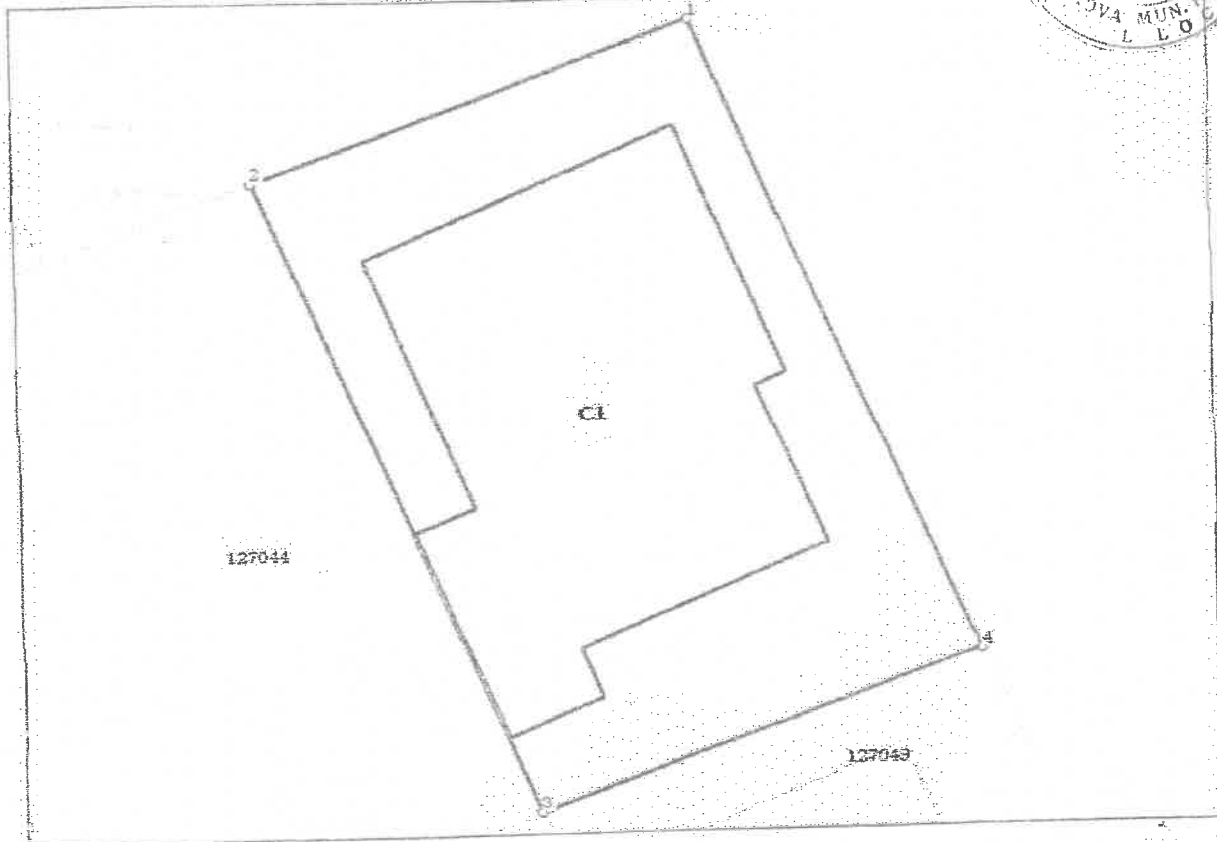
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
127045	276	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	276	36	A495/59	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.52
2	3	20.432
3	4	13.522



Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
4	1	20.416

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la milimetri
 ** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea de 1 milimetru

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in 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 dezbaterrea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.449158/27-06-2017 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data soluționării,

28-06-2017

Data eliberării,

1/1

29 JUN 2017

Asistent Registrator,
 SORINA OANA UNGUREANU

(parafa și semnatura)



Referent
 SACIU MARIA
 REFERENT

(parafa și semnatura)



HOTARAREA Nr. 254

privind trecerea din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat a unui teren situat pe strada Ghighiului si stabilirea destinatiei acestuia pentru constructia de locuinte pentru tineri si dotari aferente



Consiliul Local al municipiului Ploiesti:

vazand Expunerea de motive a domnului primar Emil Calota si Raportul de specialitate al Serviciului Public Finante Locale si Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune trecerea din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat a unui teren situat pe strada Ghighiului si stabilirea destinatiei acestuia pentru constructia de locuinte pentru tineri si dotari aferente;

luand in considerare prevederile Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala si Hotararea Guvernului Romaniei nr. 896/2003 pentru aprobarea normelor de aplicare a Legii nr. 15/2003;

in baza Legii nr. 453/2001, privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;

in conformitate cu Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;

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

HOTARASTE:

- Art. 1** Aproba trecerea terenului in suprafata de 46.505 mp situat in Ploiesti, pe str. Ghighiului din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.
Terenul se identifica potrivit Anexei nr. 1 la prezenta hotarare.
- Art. 2** Aproba lotizarea si atribuirea terenului prevazut la art.1 persoanelor indreptatite pentru realizarea de locuinte si dotari aferente, potrivit Legii nr. 15/2003.
- Art. 3** Repartizarea loturilor se va face de catre consiliul local in baza listei ce se va intocmi de catre comisie corespunzator criteriilor din Anexa nr. 2 care face parte integranta din prezenta hotarare.
- Art. 4** Stabileste ca Directorul Serviciului Public Finante Locale si Administrarea Patrimoniului sa semneze documentele de atribuire a loturilor repartizate.
- Art. 5** Serviciul Public Finante Locale si Administrarea Patrimoniului precum si Directia Generala de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti vor duce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.
- Art. 6** Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 01.10.2003

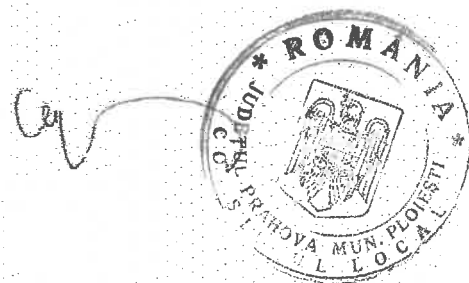
Presedinte de sedinta,
Gheorghe Moraru

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa nr. 2

Criterii si punctaje aferente acestora necesare intocmirii listei de prioritati in vederea repartizarii loturilor potrivit Legii nr.15/2003

Nr. crt.	Criterii	Punctaj
1.	Venitul net lunar / membru de familie:	



HOTARAREA Nr. 375
privind atribuirea in folosinta gratuita a unor loturi de teren catre tinerii
cu varsta cuprinsa intre 18 si 35 de ani
in vederea construirii de locuinte proprietate personala

Consiliul Local al municipiului Ploiesti:

vazand Expunerea de motive a domnului Primar Andrei Liviu Volosevici, Raportul de Specialitate al Direcției Evidență și Valorificare Patrimoniu prin care se propune repartizarea unor loturi de teren catre tinerii cu varsta cuprinsa intre 18 si 35 de ani in vederea construirii de locuinte proprietate personala;

luand act de Procesul-verbal al Comisiei pentru identificarea si inventarierea terenurilor pentru punerea in aplicare a dispozitiilor Legii nr. 15/2003, analizarea dosarelor depuse conform acestui act normativ si propunerea solutiilor individuale motivate conform legislatiei in vigoare,

in baza art. 1 alin. 2 din Legea nr. 15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si a art. 2 alin. 2, art. 4 si art. 5 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 15/2003 aprobate prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 896/2003;

in temeiul art. 36 alin. 2 litera c) din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

HOTARASTE:

Art. 1 Aproba lista terenurilor disponibile aflate in domeniul privat al municipiului Ploiesti, care pot fi atribuite in folosinta gratuita tinerilor cu varsta cuprinsa intre 18 si 35 de ani pentru constructia de locuinte proprietate personala potrivit Legii nr. 15/2003, conform Anexei nr. 1 ce face parte integranta din prezenta.

Art. 2 Aproba lista cu ordinea de prioritate in solutionarea cererilor privind atribuirea unor loturi de teren tinerilor cu varsta cuprinsa intre 18 si 35 de ani in vederea construirii de locuinte proprietate personala, conform Anexei nr. 2, ce face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 3. (1). Aproba repartizarea loturilor de teren mentionate la art. 1, persoanelor indreptatite, corespunzator listei prevazute la art. 2, cu respectarea ordinii de prioritate stabilita prin aceasta.

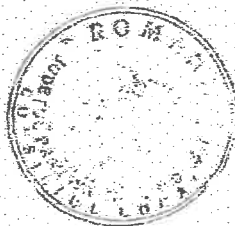
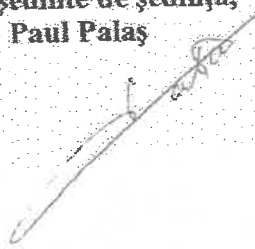
(2). Imputernicește Primarul municipiului Ploiești să semneze contractele de comodat, cu respectarea, la data încheierii acestora, a prevederilor art. 3(1) lit. b și art. 6(1) din Legea nr. 15/2003 cu modificările și completările ulterioare.

Art. 4. Direcția Evidență și Valorificare Patrimoniu va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 5 Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios va aduce la cunoștință publică prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi, 24 noiembrie 2009

Președinte de ședință,
Paul Palaș



Contrasemnează Secretar,
Maria Magdalena Mazâlu





32.	Ghichiului lot. G 54	298 mp.	
33.	Ghichiului lot. G 55	300 mp.	
34.	Ghichiului lot. G 56	298 mp.	
35.	Ghichiului lot. G 58	295 mp.	
36.	Ghichiului lot. G 59	292 mp.	
37.	Ghichiului lot. G 61	259 mp.	
38.	Ghichiului lot. G 63	292,31 mp.	
39.	Ghichiului lot. G 64	295 mp.	
40.	Ghichiului lot. G 65	295 mp.	
41.	Ghichiului lot. G 66	299 mp.	
42.	Ghichiului lot. G 68	284 mp.	
43.	Ghichiului lot. G 69	265 mp.	
44.	Ghichiului lot. G 70	294 mp.	
45.	Ghichiului lot. G 71	292 mp.	
46.	Ghichiului lot. G 72	299 mp.	
47.	Ghichiului lot. G 73	294,16 mp.	
48.	Ghichiului lot. G 74	284,58 mp.	
49.	Ghichiului lot. G 75	244,30 mp.	
50.	Ghichiului lot. G 76	292,85 mp.	
51.	Ghichiului lot. G 77	297,70 mp.	
52.	Ghichiului lot. G 78	296,76 mp.	
53.	Ghichiului lot. G 79	295,68 mp.	
54.	Ghichiului lot. G 80	293,88 mp.	
55.	Ghichiului lot. G 81	281,04 mp.	
56.	Ghichiului lot. G 82	288,50 mp.	
57.	Ghichiului lot. G 83	298,88 mp.	
58.	Ghichiului lot. G 87	298,85 mp.	
59.	Ghichiului lot. G 88	298,48 mp.	
60.	Ghichiului lot. G 89	292,56 mp.	
61.	Ghichiului lot. G 90	299,32 mp.	
62.	Ghichiului lot. G 91	294,28 mp.	
63.	Ghichiului lot. G 96	299,12 mp.	
64.	Ghichiului lot. G 97	298,92 mp.	
65.	Ghichiului lot. G 98	299,37 mp.	
66.	Ghichiului lot. G 99	296,53 mp.	

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,
Amedeo Florin Tabirca

SEF SERVICIU,
Gabriela Mindrutiu

Parcela 36, parcela A, 496/69, mun. Ploiești, jud. Prahova
Căminul
Mila Roza, str. Grigorie Topolescu nr. 1, mun. Ploiești, jud. Prahova
Întrebuț de comodat nr. 11678/12.05.2010
Tele nr. 38393/08.07.2010
Te nr. cad. 8619/74
276-17 mp, 1217,00 mp. dln măsura (ori)

SUPPORT TO PROGRAM
SE.1500

Ampelis garieni

PIAN DE INCADRIARE IN ZONA

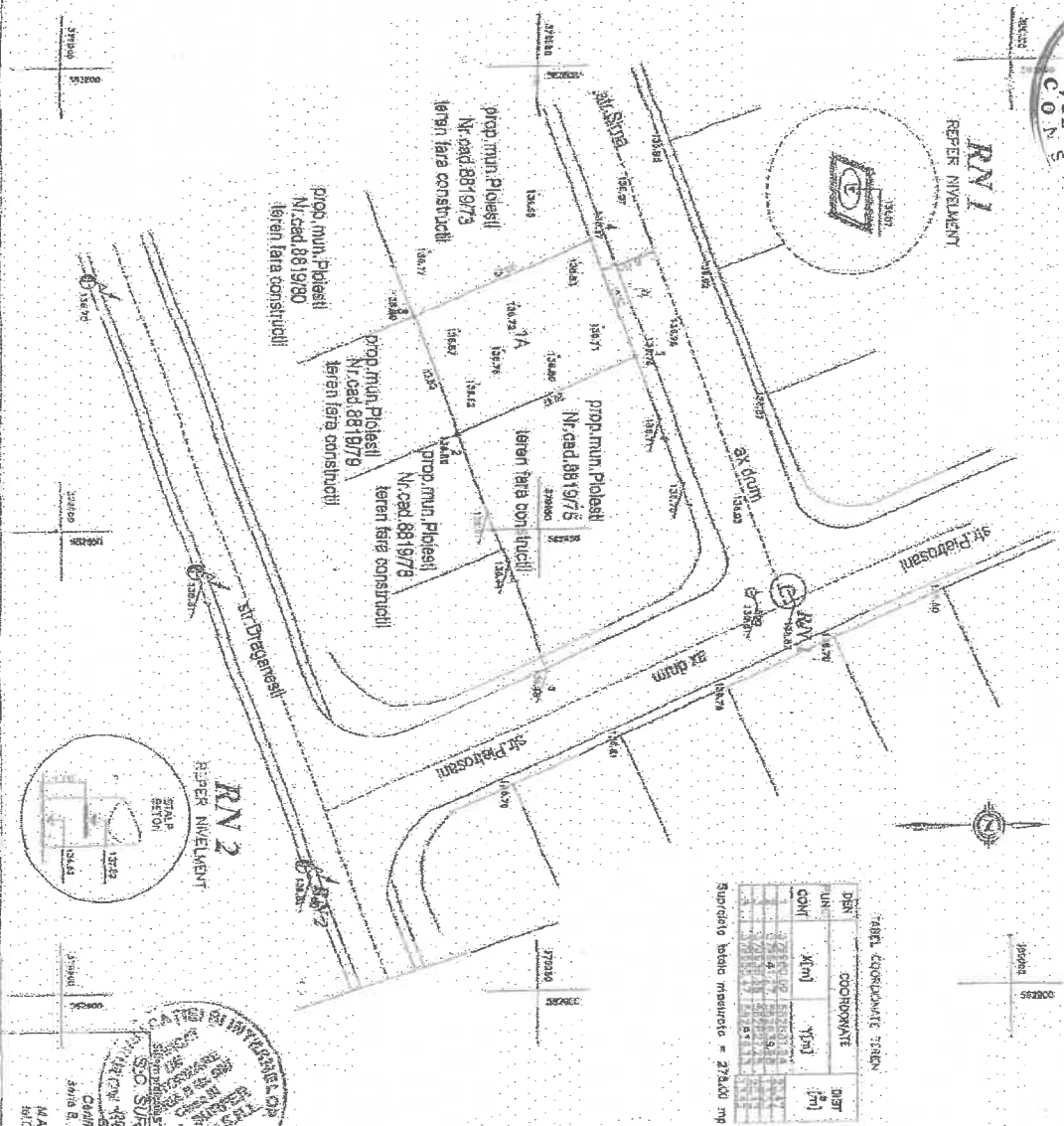
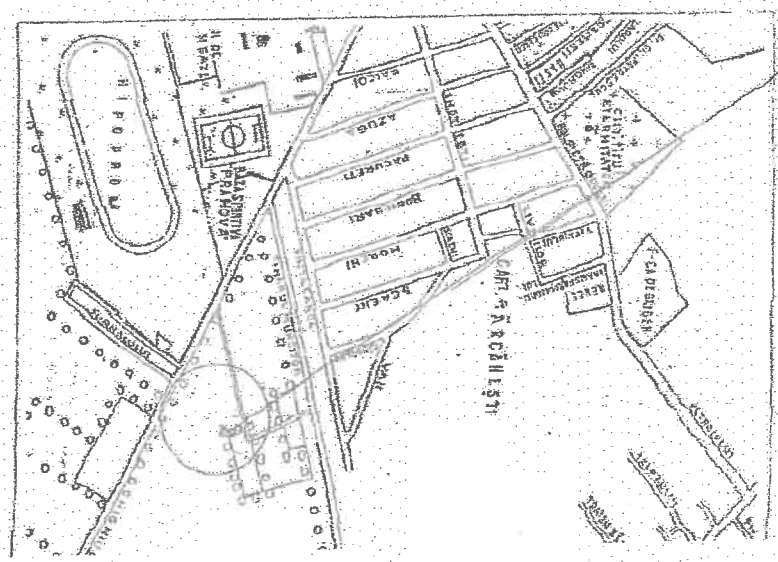


TABLE 4. EQUATION OF THE LINE

DPN	COORDINATE	DIET
UN	4.0 ml	1.0 g
COH	4.0 ml	1.0 g
1	3.25 ml	0.8 g
2	2.5 ml	0.6 g
3	1.75 ml	0.4 g
4	1.0 ml	0.2 g
5	0.25 ml	0.05 g

Standard intake measured = 27.50 mg



Winn D.C.B.I.-Prigova 0001.1.50/1991
Republica

Receptionist in lobby
Proceeded - Verbal W. 725/0103.2410

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova
CHIRICU ȘTEFAN
CONSILIER GR. II

48010 / 10 SEP 2010

104-64867-1307-2004
SOL 1695343D
Caldwell Co. Sheriff's
Juvs Rm. 6550A.10.2005
Class III
M.A.-N.C.J.
64107222641025

[illegible]



MARSHALL
IMOBILIARE



Teren intravilan de vanzare, zona B-dul Bucuresti, 400 mp

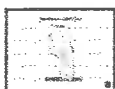
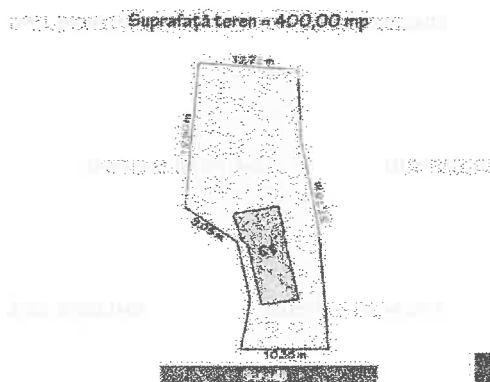
25.000 EUR

PRET negociabil

ID OFERTA: **MSH3711FH**

0733 308 180

CERE DETALII



Localizare



Caracteristici

Suprafata teren:	400 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	10,35 m	Constructie pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	50,02 mp
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

Utilitati: Apa, Gaz, Curent, Utilitati pe teren

Alte informatii

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

Detalii zona: Strazi asfaltate, Iluminat stradal

Taxe notariale

Valoare pret imobil in lei: **113.895,00 Lei**

Total taxe notariale: **1.902,36 Lei**

Vezi detalii

Alege locuinta

☒ Vanzare
 ☐ Inchiriere

Teren

Prahova

Pret Min:

€

Pret Max:

€

Anunturi Imobiliare

Alba

Arad

Arges

Bacau

Bihor

Bistrita Nasaud

Botosani

Braila

Brasov

Bucuresti

Buzau

Calarasi

Caras Severin

Cluj

Constanta

Covasna

Dambovita

Dolj

Galati

Giurgiu

Gorj

Harghita

Hunedoara

Ialomita

Iasi

Anunturi Imobiliare » Imobiliare Prahova » Imobiliare Ploiesti » Imobiliare Bariera Bucuresti » Vanzare Teren Bariera Buc

Ești
PARTICULIPublică ACU
anunțul tău. SIMU
pe 15 site-uri

Vanzare Teren Bariera Bucuresti Ploiesti , 39000 €

09 Mai 2017



Pret Vanzare: 39000 €

Suprafata Teren 590 m²

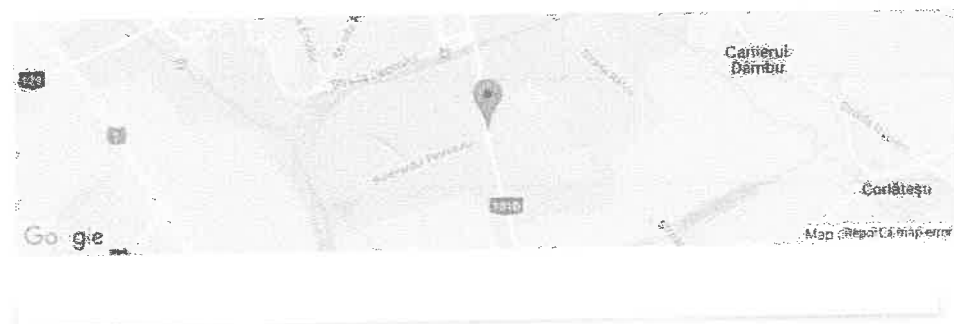
Telefon: 0733973475

De vanzare ! teren + casa batraneasca , suprafata casa 88m² , suprafata teren 590m² , apa , gaze , curent , canal , toate functionale , etabulare si cadastru facute ! deschidere 22m² , lungime 27m² ! statie rtp la 50m , terenul se afla in bariera bucuresti .

ANUNTURI IMOBILIARE

Apartament
Dacia
199000 €

Apartament
10 Septembrie
650 €/luna



Anunturi imobiliare similare



Inchiriere Apartament 3 camere Bariera Bucuresti Ploiesti , Prahova

240 €

Data 28 Iulie 2017

Proprietar - inchiriez apartament cu 3 camere inchiriez apartament in vila ,zona bariera bucuresti ,suprafata utila 75 metri patrati,an constructie ~2008 , la parter,3 camere ,decomandat,centrala...

vezi detalii



Inchiriere Apartament 2 camere Bariera Bucuresti Ploiesti , Prahova

250 €

Data 28 Iulie 2017

Persoana fizica (proprietar) inchiriez doar pe termen lung apartament cu 2camere comfort1 decomandat in zona de sud bariera bucuresti (vizavi de liceul 1mai) apartamentul se afla la situat la...

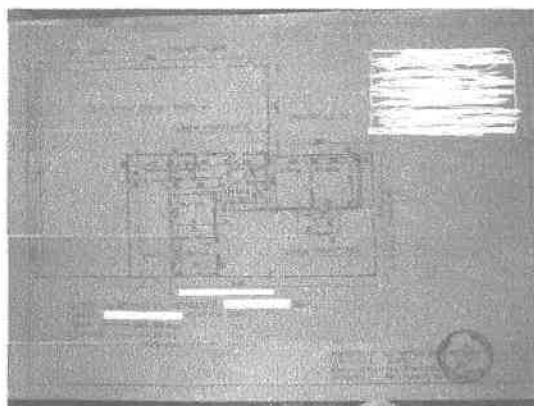
vezi detalii

REFINDER

REAL ESTATE FINDER



REF370207063



Vanzare teren 366 mp zona bul. Bucuresti
Ploiesti
-1 dormitoare,

- Zona: **B-dul Bucuresti Ploiesti**
- Reper: **Complexul Orient**

366mp: suprafata teren

PRET: 25,000 EUR

Dotari / Utilitati / Informatii utile

- Utilitati: **Apa, Canalizare, Curent, Gaz**
- Distanta utilitati: **Pe Teren**

Alte informatii

Refinder Ploiesti va propune vanzare teren B-dul Bucuresti - Complexul Orient , Ploiesti, in suprafata de 366 mp, avand deschiderea stradala de 26 ml la 1 front/uri. Terenul se afla situat in UTR si are urmasorii indicatori urbanistici: POT 40%, CUT 1.5 , regim de inaltime P+1-2. Recomandam acest teren pentru construirea unui imobil rezidential / office / comercial, cu o amprenta maxima de 150 mp si suprafata totala de maxim 450mp. Ca si localizare, terenul se afla in situat in in zona B-dul Bucuresti in apropiere de Complexul Orient.Pretul este de 25000 Euro negociabil . Id intern: REF370207063.

Alte poze

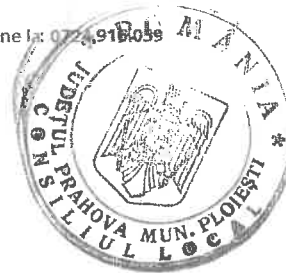


Contact:
Telefon:
Email:

Mihai Paraschiv
0729219900
mihai.paraschiv@recity.ro

Refinder

Case la rosu, case la cheie, amenajari interioare, exterioare, demolari, termoizolatii, hidroizolatii, alpinism utilitar. Contacteaza-ne la: 0724.916.059



SERVICII PRETURI MANOPERA PRETURI DEMOLARI CASE PROIECTE INFO UTILE CONTACT

Preturi demolari case

Servicii	Pret
Demolat si carat moloz casa paanta	60 lei / mp de amprenta casa
Demolat si carat moloz casa bca/caramida fara stalpi beton, fara placa beton	100 lei / mp de amprenta casa
Demolat si carat moloz casa bca/caramida cu stalpi beton, fara placa beton	150 lei / mp de amprenta casa
Demolat si carat moloz casa bca/ caramida cu stalpi si placa beton fara centuri	200 lei / mp de amprenta casa
Demolat si carat moloz casa bca/ caramida cu stalpi , placa beton, centuri	250 lei / mp de amprenta casa

Preturile nu includ TVA si sunt valabile in Ploiesti si in jurul acestuia la o distanta maxima de 10 km.

Preturile sunt valabile doar pentru locatiile unde avem acces la casa cu buldoexcavatorul, in cazul in care demolarea se face manual preturile cresc considerabil.

Exemplu de calcul demolare:

Casa de 50 mp construita amprenta la sol de caramida fara stalpi beton si fara placa inmultit cu 100 lei / mp = 5000 lei

In pretul acesta intra :

Demolarea acoperisului , al tavanului, preretilor , pardoselii , elevatiei , scoaterea fundatiei din pamant si caratul acestora din curtea dvs.

La final se face o nivelare a terenului cu buldoexcavatorul.

Pentru alte detalii nu ezitati sa ne contactati.

Info utile: Acte necesare pentru autorizatia de demolare sau desfiintare

Contact

Adresa: Bdul. Republicii Nr. 23, Ploiesti, Prahova

Telefon: 0724.916.059

Email: contact@csconstruct.ro

Despre noi

CSConstruct este o firma ce activeaza in domeniul constructiilor civile cat si in cel al constructiilor industriale. Punem la dispozitia clientilor nostri o gama larga de solutii profesionale pentru proiecte diverse, incepand cu amenajari interioare sau constructii de dimensiuni mici, pana la constructii specifice industriei grele.

Anexa Nr. 1 La Partea I

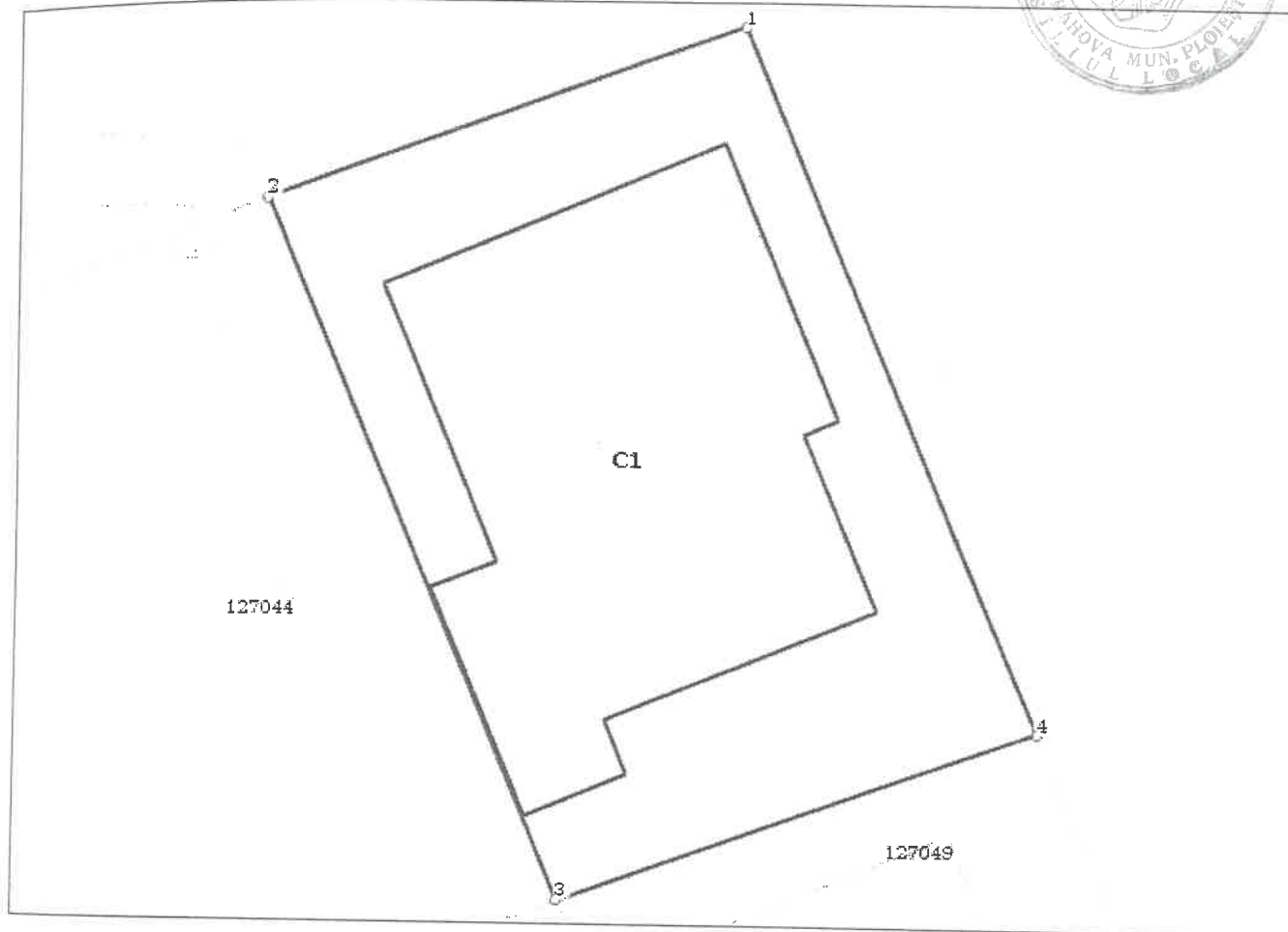
ANEXA NR. 2
la HCL 368/2017

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
127045	276	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



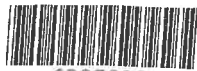
Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	276	36	A495/59	-	

Lungime Segmente

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

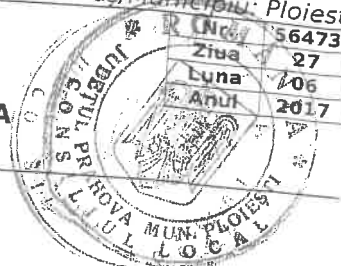
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	13.52
2	3	20.432
3	4	13.522



6297010

**EXTRAS DE CARTE FUNCARA
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 127045 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiesti**A. Partea I. Descrierea imobilului****TEREN** Intravilan**Adresa:** Loc. Ploiesti, Str Sirna, Nr. 74, Jud. PrahovaNr. CF vechi: 54473
Nr. cadastral vechi: 8819/74

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	127045	276	Teren imprejmuit; Constructia C1 inregistrata in CF 127045-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
33781 / 19/05/2008		
Act Dezmembreare nr. 1560, din 16/05/2008 emis de NP MINEA OCTAVIAN;		
B0	Se infiintează cartea funciara nr. 54473 a unitatii administrativ teritoriale Ploiesti , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrearea imobilului cu numarul cadastral 8819 din cartea funciara nr. 6718 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
Hotarare nr. 254 emis de CONS LOCAL PLOIESTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI		
72161 / 24/10/2008		
Cerere nr. 72161, din 24/10/2008 emis de OCPI PH;		
B2	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca adresa corecta a imobilului este Ploiesti str. Ghighiului, nr. 2, T 36, A, 495/59	A1
38393 / 08/07/2010		
Certificat nr. 303791, din 04/06/2010 emis de PRIMARIA PLOIESTI;		
B3	se noteaza schimbarea adresei postale din strada Ghighiului nr. 2 in strada Sirna nr. 74	A1
3588 / 21/03/2017		
Act Administrativ nr. 105972, din 14/11/2016 emis de OCPI PRAHOVA; Act Administrativ nr. 143695, din 21/11/2016 emis de PRIMARIA MUN. PLOIESTI;		
B4	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale conform documentatiei tehnice avizate in sensul ca se schimba categoria de folosinta a terenului din „arabil” in „curti constructii”	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
38393 / 08/07/2010		
Alte Acte nr. 11678, din 12/05/2010 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI (certificat nr. 303791/04.06.2010 emis de PRIMARIA PLOIESTI);		
C1	se noteaza contractul de comodat nr. 11678/12.05.2010 incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local si Petcu (fosta Buzea) Madalina Rozalia	A1

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	1	20.416

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



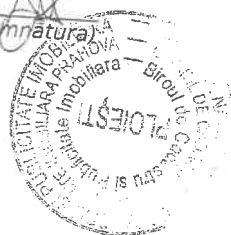
Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta internă nr.449158/27-06-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
 28-06-2017

Data eliberării,
 29. IUN. 2017

Asistent Registrator,
 SORINA OANA UNGUREANU

(parafa și semnătura)



Referent,
SACUŢU MARIA
 REFERENT
 (parafa și semnătura)

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

Comisia nr. 2 – Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comert, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale

PROCES VERBAL
Incheiat astazi 11.10.2017

Comisia este compusa din domnii consilieri: Danescu Stefan, Stanciu Marilena, Viscan Robert, Dragulea Sanda, Mateescu Marius, Vaduva Sorin, Hodorog Bogdan.

SECTIUNEA A – PROIECTE DE HOTARARE

1. Proiect de hotarare privind constituirea Comisiei pentru aplicarea Regulamentului privind amplasarea si functionarea spatiilor comerciale cu caracter provizoriu pe terenurile ce apartin domeniului public si privat al municipiului Ploiesti aprobat prin Hotararea Consiliului Local al municipiului Ploiesti nr. 80/25.02.2016

Intocmit: S.C.

COMISIE	Aviz pozitiv	Aviz negativ	Abtinere	Precizari
Danescu Stefan	✓			Aviz favorabil
Stanciu Marilena	✓			
Viscan Robert	✓			
Dragulea Sanda	✓			
Mateescu Marius	-			2
Vaduva Sorin	✓			
Hodorog Bogdan	✓			
Rezultat	6			

Serviciul Inventariere si Evidenta Bunuri

1. Proiect de hotarare privind modificarea Anexei la Hotărârea nr.67/04.05.2005a Consiliului Local al municipiului Ploiesti privind includerea unor terenuri în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești, referitor la suprafețele de teren situate în Ploiesti, str. Energiei, nr. 8A si str. Energiei, nr. 8B.

COMISIE	Aviz pozitiv	Aviz negativ	Abtinere	Precizari
Danescu Stefan	✓			Aviz favorabil
Stanciu Marilena	✓			
Viscan Robert	✓			
Dragulea Sanda	✓			
Mateescu Marius	-			2
Vaduva Sorin	✓			
Hodorog Bogdan	✓			
Rezultat	6			

1. Proiectul Asociației Zilbrai - peșchia, Hîrtii Atanasie și
bîndul din stî. manifestă în 1933 dorința de
construirea unui Asociațiunat Social cu scopul de
pe stî. bîndurile nr. 11. în vecinătatea
bîndurilor de aceeași adresa.

Amplasamentul - pe stî. locuiește - trebuie să
fie în apropierea urbanismului și edificat printre
Pr. 2.

2. Licitație publică pe calitatea medicală -

3. Sc. Jet-fly Huk SRK

Amplasament -

4. Organizație de licitație pentru peșchia - înălțarea
muor. spîrta pe cele destinate

Amplasament

5. Proiect de hot. - amplasarea construcției de
pînză a terenului în suprafața 246 pe stî. nr. 76

Amplasament

6. Proiect de hot. privind înălțarea muor. prin
organizarea terenului în 5 = 900 m². Sc. Destina
nr. 31 A

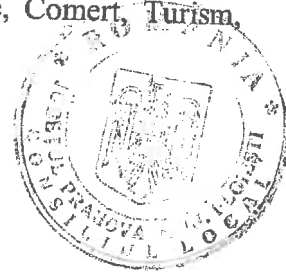
Amplasament

7. Proiect de hot. privind înălțarea muor. cu
de suprafață între muor. PP. și d-l totoc. nr. 1000
și totoc. nr. 1000

Amplasament

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

Comisia nr. 2 –Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comert, Turism,
Agricultura, Promovare Operatiunii Comerciale



PROCES VERBAL

Incheiat astazi 05.10.2016

Comisia este compusa din domnii consilieri: Danescu Stefan, Stanciu Marilena, Viscan Robert, Dragulea Sanda, Mateescu Marius, Vaduva Sorin, Hodorog Bogdan.
La sedinta au participat reprezentantii Directiei Gestiune Patrimoniu .

SECTIUNEA A – PROIECTE DE HOTARARI ALE CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

CAP.I. - SERVICIUL INVENTARIERE SI EVIDENTA BUNURI

1.Proiect de hotarare privind preluarea din administrarea Administratiei Serviciilor Sociale Comunitare Ploiesti a imobilului situat in Ploiesti, str.Postei nr.6

Prin adresa nr.10589/28.09.2016 Administratia Serviciilor Sociale Comunitare Ploiesti ne face cunoscut faptul ca incepand cu data 01.10.2016 serviciile care isi desfasoara activitatea in imobilul din Ploiesti, str.Postei nr.6, se vor muta in cladirea situata in Piata Eroilor nr.1A.

Ca atare, institutia mentionata mai sus a solicitat efectuarea demersurilor necesare in vederea predarii imobilului situat in Ploiesti, str.Postei nr.6 catre Municipiul Ploiesti.

Mentionam faptul ca, imobilul situat in Ploiesti, str.Postei nr.6 face parte din domeniul public al municipiului Ploiesti si a fost transmis in administrarea Administratiei Serviciilor Sociale Comunitare Ploiesti, potrivit Hotararii nr.70/2006 a Consiliului Local al Municipiului Ploiesti, iar in baza Hotararii nr.43/2007 a Consiliului Local al Municipiului Ploiesti a fost incheiat contractul de administrare nr.4654/2007.

COMISIE	Aviz pozitiv	Aviz negativ	Abtinere	Precizari
Danescu Stefan	✓			
Stanciu Marilena	✓			
Viscan Robert	✓			
Dragulea Sanda	✓			
Mateescu Marius	✓			
Vaduva Sorin	✓			
Hodorog Bogdan	✓			

Danescu Stefan				
Stanciu Marilena				
Viscan Robert				
Dragulea Sanda				
Mateescu Marius				
Vaduva Sorin				
Hodorog Bogdan				



CAPITOLUL VI - DIVERSE

1. Petru Mădălina - cf. legea 15 - a fiada
civile pentru completarea documentelor -
fidele pentru completarea documentelor
2. Reprezentanta firmei "MARETA" -
aviz favorabil - cu mențiunea că se face
POLICLINICA CINA 3.
3. Sh. Alexe Iliu - polițist locuitor.
4. Teodor Alina - polițist a locuitor - fiind
persoană înmănată în locuitor / revoluție cală.
5. Popescu Ioan - amarat /
6. Abramidescu Iulian - amarat
7. Croitoru Gheorghe - amarat.
8. Bădulescu Eugen - amarat (avia reg.) spatiu verde
9. Bogdan Andrei Bobeica - AVA favorabil cu
respectarea declaratiilor notorice - (1870m)
conform planului
10. Muresan Catalina - amarat
11. Stancu Petru - aviz favorabil, cu
respectarea la forma initiala in
respectarea normelor legale
12. Leifer Nicobu - spatiu va fi scos la vachere
prin vachere



Consilieri:

Danescu Stefan

Stanciu Marilena

Vîscan Robert

Dragulea Sanda

Mateescu Marius

Vaduva Sorin

Hodorog Bogdan

See D. Capt. I - H.
Capt. I - H.
See D. Capt. I - H.



Forma aplicabila pentru 'Legea 163/2006' la data 11 octombrie 2017, valabila si azi.

LEGE nr. 163 din 15 mai 2006 pentru completarea Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală

► (la data 18-mai-2006 actul a fost promulgata de **Decretul 695/2006**)

Parlamentul României adoptă prezenta lege.

Articol unic

1. După articolul 6 din Legea nr. **15/2003** privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 34 din 22 ianuarie 2003, cu modificările și completările ulterioare, se introduce un articol nou, articolul 6¹, cu următorul cuprins:

"Art. 6¹

După finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local."

Această lege a fost adoptată de Parlamentul României, cu respectarea prevederilor art. 75 și ale art. 76 alin. (1) din Constituția României, republicată.

PREȘEDINTELE CAMEREI DEPUTAȚILOR

BOGDAN OLTEANU

PREȘEDINTELE SENATULUI

NICOLAE VĂCĂROIU

Publicat în Monitorul Oficial cu numărul 430 din data de 18 mai 2006

LEGEA NR. 215/2001

SECȚIUNEA 2: Atribuțiile consiliului local

Art. 36



(1) Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

(5) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

b) hotărăște vânzarea, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;