

ANEXA 1 la
Hot 86/2019



SC OPINION SRL



RAPORT DE EVALUARE – TEREN
INTRAVILAN,
PLOIEȘTI, STR. ION MAIORESCU,
NR.7, JUD. PRAHOVA, SUPRAFAȚĂ
DE 242 MP COTĂ INDIVIZĂ DIN
370, NR.CAD.130793

BENEFICIAR
Municipiul Ploiești
DATA
27.12.2018

Nr. Raport
183 /27.12.2018



CĂTRE,

Municipiul Ploiești

Conform contractului cadru nr. 11731/25.05.2017 și a contractului subsecvent 24857/21.11.2018, avem plăcerea să vă prezentăm Raportul de Evaluare a proprietății imobiliare teren intravilan, situat în Ploiești, Str. Ion Măiorescu, nr.7, Jud. Prahova, suprafață de 242 cotă indiviză din 370 mp, Nr.Cad. 130793.

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 2018.

Opinion SRL
Expert evaluator:

Andrei Nistorescu





Cuprins

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	9
2.10. Amploarea investigației	9
2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate	9
2.12. Ipoteze și ipoteze speciale.....	10
2.13. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare.....	10
2.14. Confirmarea conformității cu SEV	11
CAPITOLUL III: Prezentarea datelor	11
3.1. Descrierea situației juridice	11
3.2. Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente.....	11
3.3. Date despre aria de piață	11
3.4. Analiza pieței imobiliare.....	12
3.5. Descrierea terenului.....	14
3.6. Date privind impozitele.....	14
Capitolul IV: Analiza datelor și concluziile	14
4.1. Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber	14
4.2. Evaluarea terenului	15
4.2.1. Comparația directă.....	16
4.3. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii	20
4.4. Data raportului de evaluare	21
4.5. Calificările evaluatorilor.....	21
ANEXE.....	22



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 2018 compuse din ediția 2018 a Standardelor la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV), ediția 2018.

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:

Andrei Nistorescu





1.2. Rezumatul concluziilor importante

OBIECTUL EVALUĂRII	Terem intravilan cu o suprafață de 242 cotă indiviză din 370 mp, Nr.Cad.130793
LOCALIZARE	Ploiești, Str.Ion Maiorescu, nr.7, Jud. Prahova
DOMENIU	Privat
PROPRIETAR	Municipiul Ploiești
ACTE DE PROPRIETATE	HCL 179/30.05.2018
SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea valorii de piață a terenului
DESTINATAR RAPORT	Municipiul Ploiești
DATA INSPECȚIEI	15.11.2018
DATA EVALUĂRII	27.11.2018
MONEDA	Euro/Ron
CURS DE REFERINȚĂ	4.6471 LEI/EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ	45.980 Euro (213.674 lei) echivalent 190 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.Pleșoianu, nr.26, Bloc 33, Apartament nr.1, județ Dolj, CIF 35629810, J16/291/2016, membru corporativ ANEVAR cu autorizatie nr. 0551, prin expert evaluator Andrei Nistorescu nr. Leg. 18397. 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 Piața Eroilor nr.1A, jud. Prahova, reprezentată de dl. Primar Adrian Florin Dobre. Evaluarea se efectuează conform contractului cadru nr. 11731/25.05.2017 și a contractului subsecvent 24857/21.11.2018.

2.4. Identificarea utilizatorului

Utilizatorul raportului este Municipiul Ploiești , CIF 2844855, cu sediul în Ploiești, Piața Eroilor nr.1A, 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. Ion Măiorescu, nr. 7, jud. Prahova, nr.cad. 130793.

Terenul are suprafață de 242 mp cotă indiviză din 370, categorie de folosință curți construcții, conform extrasului de carte funciară nr. 60536/06.07.2018 furnizat de către client. Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești. Terenul a fost identificat cu ajutorul reprezentantului Municipiului Ploiești, d-l Stefan Georgian pe baza documentației furnizate.

Locație:

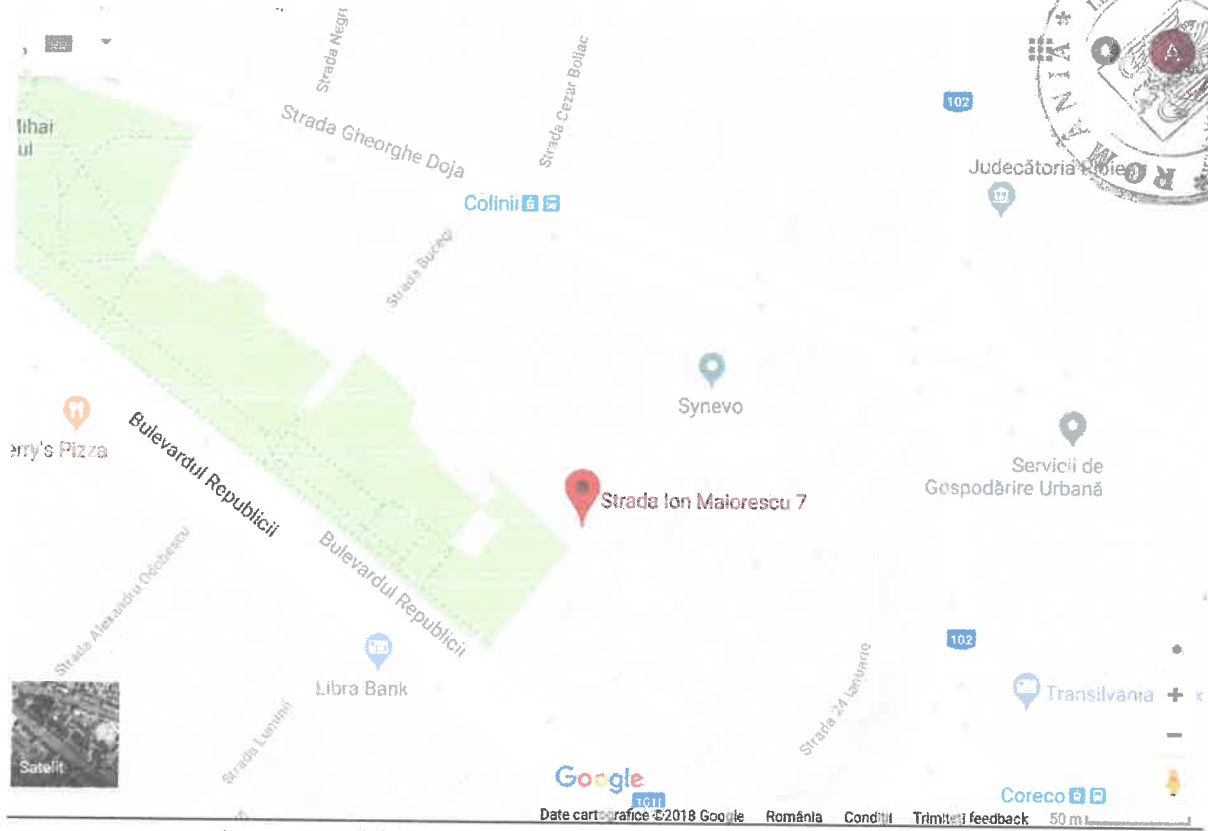


Fig.1 Imobil subiect, Str. Ion Măiorescu, Nr. 7, Ploiești – Vedere Google Maps



Fig.2 Imobil subiect, Str. Ion Măiorescu, Nr. 7, Ploiești – Vedere Satelit



2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății

Proprietarul imobilului este Municipiul Ploiești conform HCL 179/30.05.2018 furnizată de către client. Terenul aparține domeniului privat.

Conform Standardelor de Evaluare 2018, SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare:

C1 Un drept asupra proprietății imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

(a) dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege;

(b) un drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de posesie și de dispoziție de o anumită suprafață de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;

(c) un drept de folosință a terenului sau construcțiilor, fără un drept exclusiv de posesie sau de dispoziție, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de folosință numai pentru o anumită activitate.

C3 Deși în diferite țări se utilizează diferite cuvinte și termeni pentru a descrie aceste tipuri de drepturi asupra proprietății imobiliare, conceptele de drept absolut de proprietate, de drept exclusiv asupra proprietății pentru o perioadă limitată de timp sau de drept neexclusiv asupra proprietății pentru un anumit scop sunt comune celor mai multe jurisdicții. Caracteristica terenului și a construcțiilor de a fi imobile semnifică faptul că într-o tranzacție este transferat dreptul deținut de o parte și nu în mod efectiv, terenul și construcțiile. **Deci, valoarea se atașează mai degrabă dreptului asupra proprietății imobiliare, decât fizic, terenului și construcțiilor, chiar dacă la estimarea valorii unui imobil se ține cont și de caracteristicile fizice ale terenurilor și construcțiilor.**

În consecință, prezentul raport de evaluare estimează valoarea dreptului de proprietate al imobilului, și nu a imobilului văzut în forma fizică.

În acest caz, dreptul de proprietate asupra imobilului nu se extinde și asupra altor imobile aflate pe suprafața/în incinta sa.

2.8. Tipul valorii și definiția acesteia

Tipul valorii estimate este *valoarea de piață*.

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 are 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 2018 " 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 fiecare 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, plătit 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 concesiuni 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 faptice 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 27.12.2018. Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 27.12.2018 este : 1€ = 4.6471 lei.

2.10. Amplaarea investigației

În ziua inspecției, 15.11.2018, evaluatorii Opinion SRL s-au deplasat la adresa imobilului împreună cu reprezentantul Municipiului Ploiești, Ștefan 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 fotografiile precum și un interviu cu reprezentantul proprietarului. Terenul a fost identificat cu ajutorul reprezentantului Primăriei Ploiești pe baza documentației furnizate. 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 60536/06.07.2018
- HCL 179/30.05.2018 cu anexa 1,2 și 3



- Schițe
- Plan de amplasament și delimitare imobil
- Certificat de Urbanism nr.381/15.04.2016

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 localitatea menționată 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;
 - Informațiile privind utilități, și alte asemenea au fost preluate din declarațiile clientului.
 - Evaluarea a fost întocmită în ipoteza în care, de la data inspecției, nu au intervenit schimbări de natură să influențeze valoarea.
 - Subiectul evaluării fiind o cotă indiviză parte a unui lot de teren, evaluarea s-a efectuat asupra întreg lotului, valoarea cotei indivize fiind stabilită în mod matematic.
 - Terenul a fost evaluat în lipsa Certificatului de Urbanism, în ipoteza ca terenul este construibil și ca se pot obține toate aprobările necesare.
- În cazul în care oricare dintre ipotezele utilizate în realizarea prezentului raport se dovedește a fi eronată, evaluatorul își rezervă dreptul de a întocmi un nou raport în baza informațiilor suplimentare furnizate.

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 verificator, 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 2018.

CAPITOLUL III: Prezentarea datelor

3.1. Descrierea situației juridice

Dreptul deplin de proprietate asupra imobilelor aparține Municipiului Ploiești conform HCL 179/30.05.2018 și conform Extrasului de Carte Funciară sunt menționate și Act Administrativ nr.167/29.04.2013 emis de CL Ploiești (act administrativ nr.267/29.11.2006 emis de CL Ploiești; act administrativ nr. 4457/26.02.2015 emis de Primăria Ploiești). Terenul aparține domeniului privat. Conform extrasului de CF nr. 60536/06.07.2018 nu există sarcini intabulate.

3.2. Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente

Terenul aparține Municipiului Ploiești, domeniul privat. A fost înscris în domeniul privat conform HCL 179/30.05.2018 și conform HCL 179/30.05.2018 și conform Extrasului de Carte Funciară sunt menționate și Act Administrativ nr.167/29.04.2013 emis de CL Ploiești (act administrativ nr.267/29.11.2006 emis de CL Ploiești; act administrativ nr. 4457/26.02.2015 emis de Primăria Ploiești).

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 urmatoare 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 business24.ro, contextul economic va continua sa fie favorabil tuturor segmentelor pietei imobiliare in anul 2018, cu toate ca situatia la nivel macro nu se mai bucura de aceleasi fundamente solide comparativ cu anii anteriori, se arata intr-o analiza realizata de o companie de consultanta imobiliara internationala, remisa vineri AGERPRES.

Situatia economica din Romania anului 2017 pune presiune pe asteptarile din acest an, ca urmare a inregistrarii celor mai bune rezultate din perioada post criza', spun analistii imobiliari care apreciaza ca Romania poate depasi performantele economice ale celorlalte state din regiunea Europei Centrale si de Est si in 2018, marcand inca un an foarte bun pentru domeniul imobiliar.

Principalele 10 tendinte asociate anului 2018 in analiza realizata de Colliers International vizeaza evolutia pietei de investitii, rezultatele economice mai bune decat in majoritatea tarilor din UE, piata fortei de munca, retailul la nivel national, cererea pentru terenuri.

Luand in considerare reducerea stimulentei fiscale si inasprirea politicii monetare incepand cu 2018, cresterea PIB va incetini pana la un nivel mai sustenabil (spre 5%), insa Romania va continua sa fie una dintre cele mai dinamice economii europene, spun analistii imobiliari.

Piata de investitii va avea parte de o evolutie spectaculoasa. Dupa acumularea in 2017 a unui volum investitional usor peste pragul de 0,9 miliarde euro si amanarea unor tranzactii pentru anul viitor, analistii de la Colliers International se asteapta in 2018 la un volum total de peste 1 miliard de euro.

O alta tendinta, migratia (interna si externa) va deveni din ce in ce mai relevanta. Tiparul migratiei interne sugereaza o preferinta in crestere pentru principalele orase din Romania - Cluj-Napoca, Timisoara si Iasi, in detrimentul Bucurestiului, astfel ca marile companii vor viza extinderea sau infiintarea unor birouri in afara Capitalei.

Un alt fenomen important de urmarit este cel al romanilor care lucreaza in alte tari si care ar putea incepe sa se intoarca in tara in numar mai mare.

In 2018, cererea chiriilor pe segmentul industrial va fi din ce in ce mai puternica, mai ales in conditiile intensificarii comerțului electronic, in timp ce dezvoltarile speculative vor creste in numar.

Infrastructura slaba va constitui in continuare o problema. In 2017, au fost livrati 24 km de autostrada, de aproximativ patru ori mai putin decat au promis autoritatile. Expertii in domeniu avertizeaza ca 2018 va fi similar, cu promisiuni de cel putin 156 km.

Piata de birouri din Bucuresti se va concentra pe noi poli. Livrarile de spatii de birouri vor fi mai mari in 2018 fata de anul trecut, iar noii poli - Centru-Vest, Piata Presei/Expozitiei, vor fi absorbiti usor, insa dezvoltatorii devin mai precauti.

Piata fortei de munca va fi mai incordata anul acesta. Dezechilibrul dintre cerere si oferta pe piata fortei de munca a crescut, in timp ce absolventii cu un profil tehnic se dovedesc a fi prea putini in comparatie cu nevoile angajatorilor.

In ceea ce priveste segmentul de retail, nu au fost anuntate noi proiecte mari pentru Bucuresti in urmatorii ani, ci doar cateva extinderi. Investitiile se vor concentra asupra imbunatatirii situatiei oraselor cu deficit de spatii moderne de retail, inclusiv cele cu o populatie sub 100.000-150.000 de locuitori.

Retailul online nu va fi o amenintare pentru centrele comerciale clasice. In procesul decizional, romanii doresc de regula sa vada un produs inainte de a-l achizitiona, ceea ce reprezinta un avantaj pentru

mall-uri. Pentru a face fata mai bine viitorului, centrele comerciale trebuie sa se adapteze drept destinatii pentru petrecerea timpului liber: mai mult spatiu va fi alocat zonelor de food court si de servicii precum cinema si terenuri de joaca pentru copii.

Cererea pentru terenuri va continua sa vina din partea segmentului rezidential. Luand in considerare cresterea salariilor si a intentiei de a achizitiona o locuinta, proiectele rezidentiale vor continua sa ramana principalele motoare ale cererii pentru terenuri. Proiectele noi de birouri vor atrage probabil cererea pentru proiecte rezidentiale in zonele invecinate.

Informații specific referitoare la piața proprietății subiect

Pentru analizarea pieței de oferte referitoare la vânzări de terenuri în Ploiești, in zona subiect, au fost analizate un număr de 27 proprietăți oferite spre vânzare, cu diferite suprafețe, având aceeași întrebuințare ca și proprietatea subiect. Analiza s-a efectuat utilizând platforme specializate de analize imobiliare (analizeimobiliare.ro).

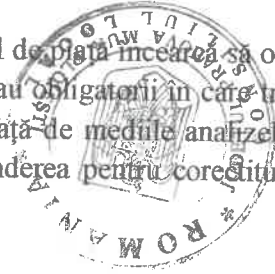
Valorile variază între 159 euro/mp și 278 euro/mp, în funcție de utilități, amplasare, acces și apropiere de zonele favorabile ale orașului. Prețul mediu a ofertelor analizate este de 209 euro/mp. Analiza detaliată este prezentată mai jos:

[Harta](#)
 [Informatii Suport](#)
 [Distributia pretului/m²](#)

Informatii	Proprietatea evaluata	Aria de piata analizata (27 proprietati)		
		medie	minim	maxim
Pret oferta/vanzare (€)	--	140.000	57.000	580.000
Pret (€/mp)	--	209	159	278
Zile piata	--	539	29	1.934
Suprafata teren (mp)	242	688	244	2.600
Front stradal	0	13	9	34
Utilitati generale	--	Curent, apa, gaz, canalizare	Curent, apa, gaz, canalizare	Curent, apa, gaz, canalizare

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 medile 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, și are o suprafață de 242 mp cotă indiviză din 370. Accesul la teren se realizează direct din stradă asfaltată, conform informațiilor primite cu ocazia inspecției.

Terenul este situat într-o zonă preponderent rezidențială.

Amenajările terenurilor sunt următoarele :

- terenul este plan
- terenul dispune de utilități complete.
- terenul este acoperit cu vegetație;
- forma terenului este regulată.

Descrierea proprietăților este realizată folosind informațiile furnizate de către reprezentanții Municipiului Ploiești pe baza documentației furnizate și datele culese la fața locului de către evaluator.

3.6. Date privind impozitele

Impozitul pe teren este de aproximativ 150 lei pentru intravilanul orașului Ploiești. Impozitul a fost calculat în mod teoretic, fără a fi efectuată o analiză detaliată asupra sa.

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 rezidențială;
- utilizarea proprietatilor din imediata vecinatate si din zona este de proprietati rezidențiale;
- forma și suprafața terenului pretabile unei construcții de dimensiuni medii.

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.

CMBU a terenului construit

Cea mai buna utilizare a unei proprietati ca fiind construita poate fi continuarea utilizarii existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o alta utilizare, demolarea partiala sau totala, ori o combinatie a acestor alternative.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie: permisibila legal, posibila fizic, fezabila financiar, maxim productiva.

Atunci cand ia decizia de a constitui un drept de proprietate asupra terenului, proprietarul nu tine intotdeauna cont de principiile eficientei economice, putand avea ca prioritate interesul public.

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit pentru proprietatea imobiliara existenta – proprietate de tip rezidențial, casa de locuit.

Prin prisma criteriilor ce definesc notiunea CMBU aceasta abordare este permisibila legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar si este maxim productiva.

4.2. Evaluarea terenului

Terenul are valoare pentru că ofera utilitate potențială (spre exemplu ca și construcție, ca amplasament pentru o structură, facilitate 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 vânzătorilor, luată în considerare 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.

Întrucât 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.

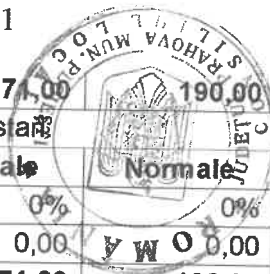
Elementele de comparație luate în calcul la aceasta tehnică au fost: Drepturi de proprietate; Condiții de vânzare; Condiții de finanțare; Condiții de vânzare; Cheltuieli necesare imediat după vânzare; Condiții de piață la data evaluării; Localizare (poziție)/ tip/ zonare; Suprafață; Front stradal; Acces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

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

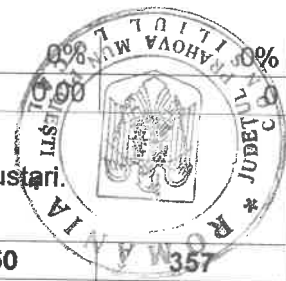


CARACTERISTICI	C O M P A R A B I L E			
		A	B	
		OFERTA	OFERTA	OFERTA
DENUMIRE	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan
LOCALIZARE	Floiesti	Floiesti	Floiesti	Floiesti
AMPLASAMENT	Str. Ion Maiorescu nr. 7	Intersectie Traian - Ghocei	Zona Mihai Viteazu	Zona Doja - Valeni
PROPRIETAR	Mun.Ploiesti	persoana fizica	persoana fizica	persoana fizica
suprafata	370,00 din care cota indiviza 242 mp	248	550	357
data inspectiei	dec.18	decembrie 2018	decembrie 2018	decembrie 2018
pret/mp-oferta	?	201,61	180,00	200,00
valoarea oferta	?	49.999	99.000	71.400
id anunt		-	msh5001pz	x2l8130ev
contact		0722634274	733358130	733358130
alte caracteristici		Constructie demolabila	Constructie demolabila 116 mp	liber

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	370,00	248	550	357
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		201,61	180,00	200,00
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-5%	-5%	-5%
Marja negociere (EURO/mp)		-10	-9	-10
Pret corectat (EURO/mp)		191,53	171,00	190,00
Motivare corectie	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare negativa de 5% , 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 prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari.			
Ajustari specifice tranzactiei				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00

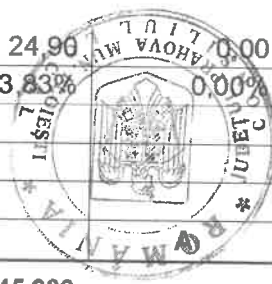


Pret ajustat (EURO/mp)		191,53	171,00	190,00
Motivare ajustare		Nu au fost necesare ajustari.		
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		191,53	171,00	190,00
Motivare ajustare		Nu au fost necesare ajustari.		
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		191,53	171,00	190,00
Motivare ajustare		Nu au fost necesare ajustari.		
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Liber	Constructie demolabila	Casa Batraneasca 116 mp	liber
Ajustare (EURO)		12,00	5,90	0,00
Ajustare (%)		6%	3%	0%
Pret ajustat (EURO)		203,53	176,90	190,00
Motivare ajustare		Pentru C1 s-a estimat ajustare de 3.000 euro pentru demolarea constructiei conform celor mentionate de proprietar in cadrul verificarii telefonice a anuntului. Pentru C2, s-a estimat un cost de demolare de 28 euro/mp constructie demolata, conform ofertei atasate		
Conditii de piata	decembrie 2018	decembrie 2018	decembrie 2018	decembrie 2018
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		203,53	176,90	190,00
Motivare ajustare		Nu au fost necesare ajustari.		
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Ion Maiorescu nr.7	Intersectie Traian - Ghiocei	Zona Mihai Viteazu	Zona Doja - Valeni
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivare ajustare		Nu au fost necesare ajustari.		
Drum acces	asfalt	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivare ajustare		Nu au fost necesare ajustari.		
Utilitati	Complete	Complete	Complete	Complete



Ajustare (%)			0%	
Ajustare (EURO/mp)			0,00	
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Suprafata	370,00	248	550	
Ajustare (%)			0%	11%
Ajustare (EURO/mp)			0,00	19,00
Motivatie ajustare	S-a analizat diferenta intre comp. C si Comp B, rezultand 19 euro pentru o diferenta de aprox. 200 mp. Pentru comparabila B s-a aplicat o ajustare de pozitiva de 19 euro			
Deschidere (ml)	10,00	30	10	10,25
Ajustare (%)			0%	0%
Ajustare (EURO/mp)			0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Relieful/forma terenului	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan
Ajustare (%)			0%	0%
Ajustare (EURO/mp)			0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare (%)			0%	0%
Ajustare (EURO/mp)			0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Regim de inaltime zonal	P+2	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)			0%	0%
Ajustare (EURO/mp)			0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		0,00	19,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		203,53	195,90	190,00
Ajustare totală netă (EURO)		12,00	24,90	0,00
Ajustare totală netă (%)		6%	14%	0%

Ajustare totală brută (EURO)		12,00	24,96
Ajustare totală brută (%)		5,95%	13,83%
Suprafata teren (mp)	370,00	mp	0,00%
Valoarea estimata (EURO/mp)	190,00	EURO/mp	
VALOARE ESTIMATA (EURO)	70.300	EURO	
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:			
Valoare estimata pentru suprafata de 242 mp = 242 mp * 190 euro/mp =			45.980



Conform tehnicii comparației directe, valoarea estimată a terenului este de 190 euro/mp, adică 45.980 euro / 213.674 lei. **Valoarea nu include TVA.**

Notă: subiectul evaluării fiind cotă indiviză dintr-un lot de teren, pentru estimarea valorii, a fost evaluat întreg lotul de teren și calculată matematic valoarea cotei indivize.

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 :

Abordarea prin comparație directă :

1. Valoare de piață teren = 190 euro/mp, adică 45.980 euro / 213.674 lei

Valoarea de piață teren 242 mp = 190 euro/mp, adică 45.980 euro / 213.674 lei

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;

- Valoarea este o predicție;

- Valoarea este subiectivă;

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

- 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 27.12.2018.

4.5. Calificările evaluatorilor

Prezentul raport a fost întocmit de evaluator autorizați, membru titular ANEVAR, cu specialitatea EPI.



Opinion SRL

Evaluator autorizat:

Andrei Nistorescu





ANEXE



Acces teren



Teren



Teren



Teren

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 301896 din 21-03-2016

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 381 Din: 15 APR. 2016

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:
VANZARE CURTE

Ca urmare cererii adresate de MUNICIPIUL PLOIESTI
cu domiciliul/sediul in judetul PRAHOVA localitatea PLOIESTI,
satul _____, sectorul _____, cod postal 100066,
strada B-DL. REPUBLICII, nr. 2, bl. _____,
sc. _____, et. _____, ap. _____, tel./fax 0244516699, e-mail _____,
inregistrata la nr. 301896 din 21-03-2016

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova. Municipiul Ploiesti,
satul _____, sectorul _____, cod postal: _____,
strada ION MAIORESCU, nr. 7, bl. _____,
sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin:
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate mixta in indiviziune, dupa cum urmeaza:
- 41mp proprietate privata - aferent ap.3;
- 88mp proprietate privata - conform Titlu de proprietate nr.210515/29.10.2012;
- 241mp domeniul privat al municipiului Ploiesti - HCL nr.167/29.04.2013, Contract de inchiriere nr.4420/08.05.2009 si Acte aditionale nr.3/2012 si nr.4/2015;
Constructiile sunt proprietate privata ale lui Carbea Gheorghe si Carbea Claudia;
Conform PUG si RLU terenul se afla in zona cu interdictie de construire.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti constructii;
Destinatia terenului conform planurilor urbanistice actuale:
CC - zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente;
CCRp - zona parcare orasenesti.
Funcțiunea dominantă: constructii si amenajari pentru cai de comunicatii rutiere;
Funcțiuni complementare: sunt admise numai in conditiile art.18 din RGU, in zonele de protectie a drumurilor publice si art.20 din RGU in zona de protectie C.F.
Terenul se incadreaza in zona valorica A, conform HCL nr.553/21.12.2011 si nr.361/28.09.2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR - N 21 / IScx, Lmx, TEr; (POT = 50%; CUT = 1,50).

D.p.d.v. al dimensiunilor terenului:

- parcela constructibila pentru locuinte insinuite si neconstructibila pentru locuinte izolate sau cuplate: S=370mp si deschidere la strada 10,95mx

Intocmit: LUDU RUXANDRA-ADRIANA - REFERENT DE SPECIALITATE, 08-04-2016
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU



510/19.04.2016

COP + JREB + CIA
9/10/2016



D.p.d.v. al reglementarilor urbanistice

- parcela NECONSTRUIBILA - zona parcare orasenesti;

- terenul are acces direct la str. Ion Maiorescu si ofera posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona;
- terenul ofera posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona ;
- pentru locuinte limitele laterale si limita posterioara, se vor realiza din imprejuriri opace cu inaltime de max. 2,0 m, iar pe aliniament vor fi decorative cu inaltimea de max. 1,80m;
- pentru cladirile si amenajarile cu caracter public, imprejuririle vor fi decorative cu o inaltime maxima de 1,20m, preferabil transparente si dublate de gard viu;
- lucrarile de bransamente se vor executa in conformitate cu "Normele tehnice din 27.01.1998 privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pompelor in localitatile urbane si rurale";

Utilizari permise : orice constructii si amenajari pentru cai de comunicatii rutiere; reseaua de strazi din intravilan apartinand domeniului public; parcajele publice; unitati ale intreprinderilor de transporturi teritoriale; orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice si in zona de protectie a acestora, care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice.

Utilizari interzise : orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare deranjeaza buna desfasurare, organizare si desfasurare a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente.

Utilizari permise cu conditii : orice constructie, in zona de protectie a drumurilor publice, cu respectarea art.18 si 20 din R.G.U., conform avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus, se va realiza in conformitate cu prevederile art.32 din Legea nr.350/06.07.2001, modificata si actualizata prin Legea nr.190/26.06.2013 :

(1) In cazul in care prin cererea pentru emiterea Certificatului de urbanism se solicita o modificare de la prevederile documentatiilor de urbanism aprobate pentru zona respectiva sau daca conditiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investitie o impun, autoritatea publica locala, are dreptul ca, dupa caz, prin Certificatul de urbanism :

- a) sa respinga in mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentatiilor de urbanism aprobate;
- b) sa conditioneze autorizarea investitiei de elaborarea si aprobarea de catre autoritatea publica locala competenta a unui plan urbanistic zonal;
- c) sa conditioneze autorizarea investitiei de aprobarea de catre autoritatea publica competenta a unui plan urbanistic zonal, elaborat si finantat prin grija persoanelor fizice si/sau juridice interesate, numai in baza unui aviz prealabil de oportunitate intocmit de structura specializata condusa de arhitectul-sef si aprobat, dupa caz, conform competentei de primarul localitatii;
- d) sa solicite elaborarea unui PUD;
- e) sa permita intocmirea documentatiei tehnice pentru autorizatia de construire, fara elaborarea unei documentatii de urbanism, in situatia construirii pe o parcela in cadrul unui front preexistent, in care cladirile de pe parcelele adiacente au acelasi regim de inaltime cu cel solicitat.

(3) Avizul de oportunitate se emite in baza unei solicitari scrise

(5) In situatia prevazuta la alin. (1) lit. b) si c) se pot aduce urmatoarele modificari reglementarilor din Planul urbanistic general:

a) prin PUZ se stabilesc reglementari noi cu privire la : regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;

b) prin PUD se stabilesc reglementari cu privire la accesurile auto si pietonale, retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrica, modul de ocupare a terenului, designul spatiilor publice, dupa caz, reglementari cuprinse in ilustrarea urbanistica, parte integranta din documentatia de urbanism

(6) Dupa aprobarea PUZ sau, dupa caz, a PUD se poate intocmi documentatia tehnica in vederea obtinerii autorizatiei de construire.

(7) Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unitati teritoriale de referinta, stabilite prin reglementari aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finantata de persoane juridice si/sau fizice. In aceasta situatie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu il va putea depasi pe cel aprobat initial cu mai mult de 20%, o singura data.

(8) Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplica pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermarketuri, hipermarketuri, parcuri comerciale, zone de servicii si altele asemenea.

(9) Planurile urbanistice zonale pentru zone construite protejate in integralitatea lor nu pot fi modificate prin alte planuri urbanistice decat cele elaborate de catre autoritatile publice locale.

Intocmit: LUDU RUXANDRA-ADRIANA - REFERENT DE SPECIALTATE, 08-04-2016

Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU



(10) Prin excepție de la prevederile alin. (9), sunt admise documentații de urbanism elaborate în baza unui aviz oportunitate, inițiate de persoane fizice și juridice, care conțin modificări ale indicatorilor urbanistici în limita a maximum 20% și care nu modifică caracterul general al zonei.

Art. 56.1 - Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respecta prevederile autorizației de construire.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - PARCELA
NECONSTRUIBILA d.p.d.v. al REGLEMENTARILOR URBANISTICE : ZONA PARCARI ORASENESTI

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

- certificatul de urbanism;
- dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.



d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apa | <input type="checkbox"/> gaze naturale | Alte avize/acorduri
<input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> telefonizare | |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica | <input type="checkbox"/> salubritate | |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termica | <input type="checkbox"/> transport urban | |
| | | |

d.2) avize si acorduri privind:

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protectie civila | <input type="checkbox"/> 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 Arhitecților din Romania (1 exemplar original);

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

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

VICEPRIMAR CU ATRIBUTII DE PRIMAR,

CRISTIAN MIHAI GANEA

L.S.



SECRETAR,
SIMONA ALBU

p. ARHITECT SEF,
RITA-MARCELA DEACU

p. DIRECTOR ADJUNCT,
COCA-ELENA PATRASCU

Achitat taxa de lei, conform chitantei nr. din

Sentit de taxe, conform Art.269 alin.e, din Codul Fiscal

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



· Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
· Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiesti

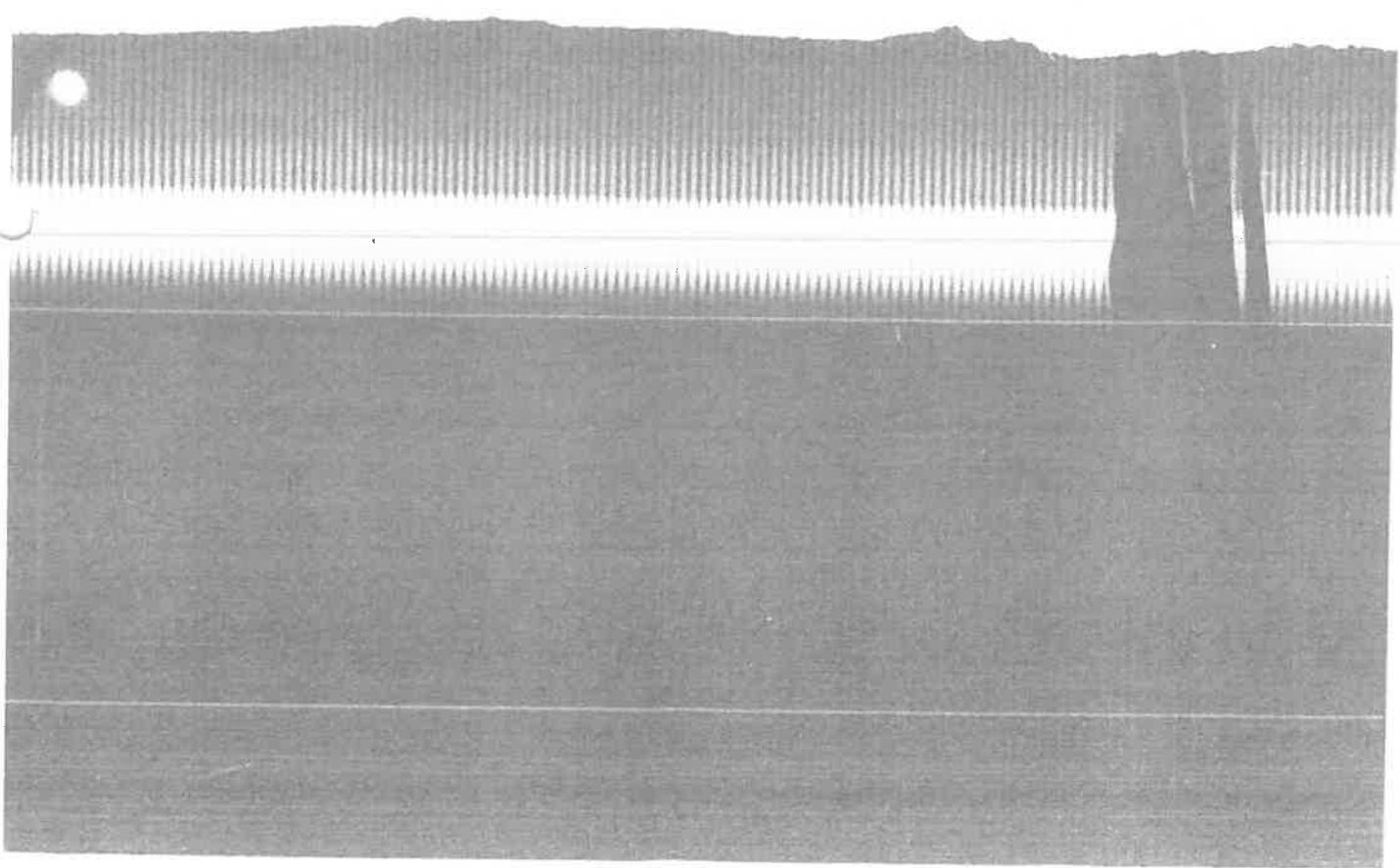
milimetrul
timetru.

COMUNICAREA ÎNCHEIERII

Nr. 60536 din data de 06-07-2018

Către **Băhudu Vasile**,
Loc. Valenii De Munte, Str Libertatii, Nr. 12, Jud. Prahova, vă comunicăm, alăturat, încheierea nr.
60536 din data de 06-07-2018, emisă de către B.C.P.I Ploiesti.

Referent,





C

C



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 130793 Ploiesti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 2855/e 2855)
 Nr. cadastral vechi: 3406

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Ion Maiorescu, Nr. 7, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	130793	370	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	130793-C1	Loc. Ploiesti, Str Ion Maiorescu, Nr. 7, Jud. Prahova	S. construita la sol 126 mp. LOCUINTA cu Su=93,63 mp
A1.2	130793-C2	Loc. Ploiesti, Str Ion Maiorescu, Nr. 7, Jud. Prahova	S. construita la sol: 2 mp; C4-WC cu Su=2,35 mp, Sc=2,16 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
1 / 01/01/1999 Act Administrativ nr. 1, din 01/01/1997 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/370. 1) LOCUINTA. OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2855(e:2855))	A1
86827 / 29/10/2014 Act Administrativ nr. 23641, din 05/04/2013 emis de OCPI PH: B5 Se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 23641/2013 si al prezentei carti funciare in sensul ca sotii GIRBEA GHEORGHE si GIRBEA CLAUDIA detin in proprietate suprafata de 88 mp conform titlului de proprietate nr. 210515/29.10.2012 emis de COMISIA JUDETEANA PRAHOVA	A1
96678 / 02/12/2014 Act Notarial nr. 2959, din 14/11/2014 emis de NP MEIROSU CARMEN: B5 Se noteaza faptul ca imobilele cu nr. cadastrale 3406/C1, 3406/C2, 3406/C4:a, 3406/C3, 3406/C4:b, inscise in cartile funciare nr. 130793-C1-U3, 130793-C1-U2, 130793-C1-U1 ale localitatii Ploiesti, s-au transcris in prezenta carte funciara ca urmare a sistarii apartamentarii	A1, A1.1, A1.2
19543 / 04/03/2015 Act Administrativ nr. 167, din 29/04/2013 emis de CONSILIUL LOCAL MUN PLOIESTI (act administrativ nr. 267/29.11.2006 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI; act administrativ nr. 4457/26.02.2015 emis de PRIMARIA PLOIESTI); B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 241/370. 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, (domeniu privat)	A1
70592 / 20/07/2016 Act Notarial nr. 31, din 19/07/2016 emis de NP MEIROSU CARMEN: B9 Se noteaza incheierea de rectificare nr. 31/19.07.2016 emisa de notar public Meirosu Carmen	A1
73405 / 28/07/2016 Act Notarial nr. 2355, din 27/07/2016 emis de NP MEIROSU CARMEN (act notarial nr. 33/27.07.2016 emis de NP MEIROSU CARMEN);	

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare asupra terenului în suprafața de 128 mp indiviz din 370 mp, dobândit prin Convenție, cota actuală 128/370 1) SC LIDO GIRBEA SRL, CIF:1365030
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) SC LIDO GIRBEA SRL, CIF:1365030
60536 / 06/07/2018	
Act Administrativ nr. 96124, din 14/10/2016 emis de BIRoul DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA PLOIESTI; Act Administrativ nr. 179, din 30/05/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;	
B14	se noteaza repositionarea imobilului, conform documentatiei tehnice avizate AL. A1.1. A1.2
B15	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale conform documentatiei tehnice avizate AL. A1.1. A1.2
C. Partea III. SARCINI .	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
4	5	6.803
5	6	12.164
6	7	4.689
7	8	4.666
8	9	2.479
9	10	4.772
10	1	20.01



** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereoc 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON. -Chitanța internă nr. 477701/06-07-2018 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242, 255.

Data soluționării,

17-07-2018

Data eliberării,

20. IUL. 2018



Anexa Nr. 1 La Partea I

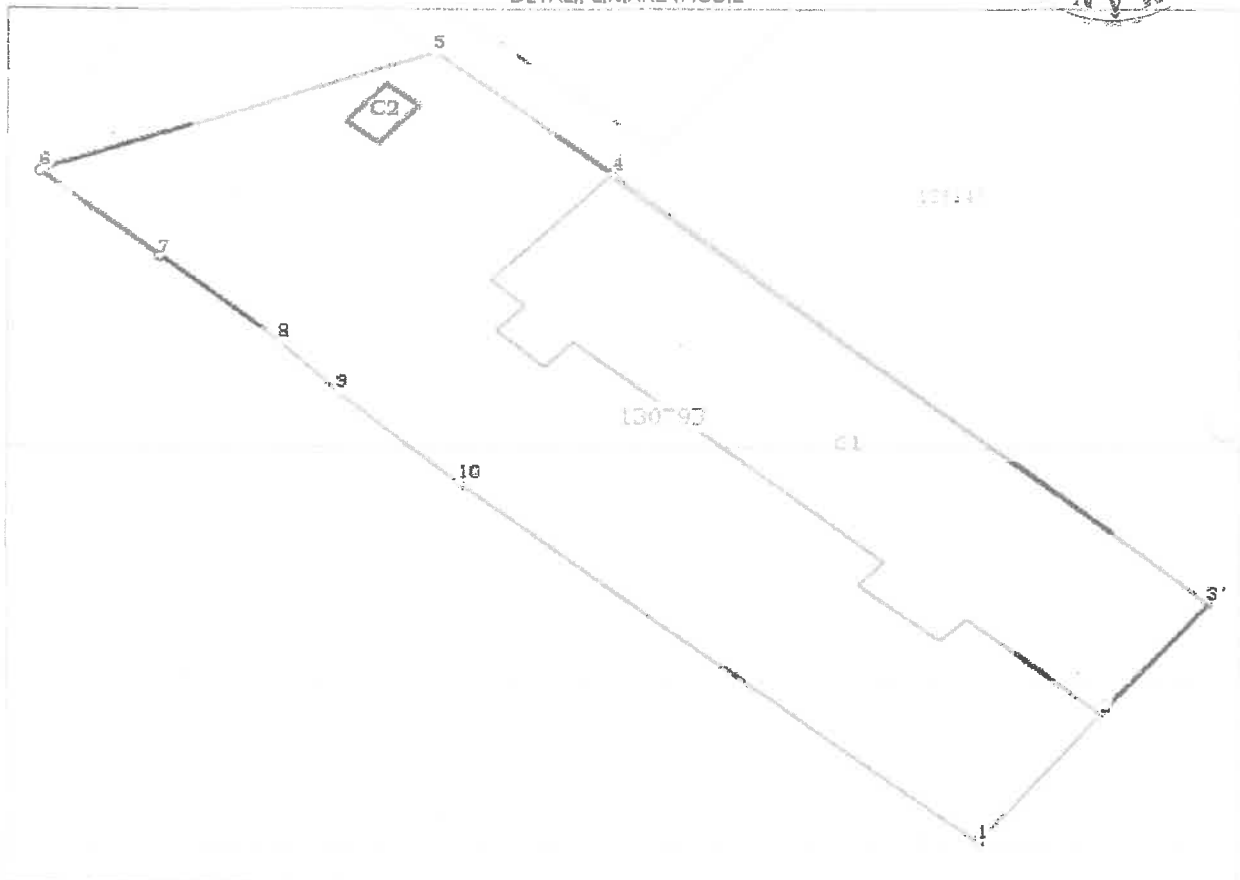


Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
130793	370	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	370	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	130793 C1	constructii de locuinte	126	Cu acte	S. construita la sol:126 mp; LOCUINTA cu Su=93,63 mp
A1.2	130793-C2	constructii de locuinte	2	Cu acte	S. construita la sol:2 mp; C4-WC cu Su=2,35 mp;Sc=2,16 mp

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	5.813
2	3	5.178
3	4	23.298

2009

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 144393 Ploiesti



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Ion Maiorescu, Nr. 7, Jud. Prahova

Nr. crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	144393	45	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
60087 / 05/07/2018	
Act Administrativ nr. 179, din 30/05/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;	
B1 Inscrisura provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855, (domeniu privat)	

C. Partea III. SARCINI .

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

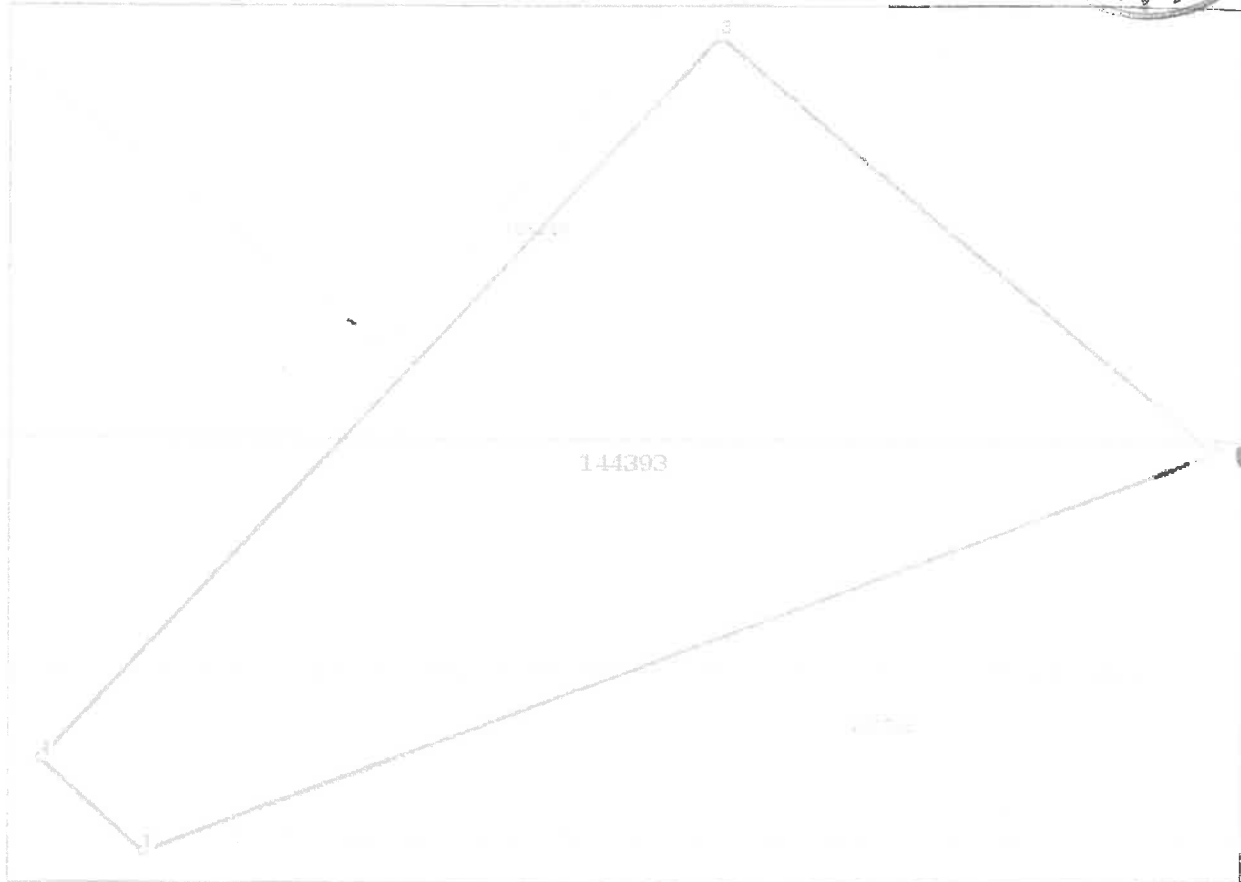
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
144393	45	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Cr	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	45				

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.164
2	3	6.903
3	4	10.65
4	1	1.493

** 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 în care se sting drepturile reale precum și pentru dezbatererea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

10-03-2018

Data eliberării,

10-03-2018

Asistent Registrator,

CLAUDIA OPAȘU

(parafă și semnătură)

Referent

(parafă și semnătură)



14 AUG. 2018







C

C



HOTĂRÂREA NR. 179

privind modificarea poziției 137 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Ion Maiorescu nr. 7) din Anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Expunerea de motive a domnilor consilieri: Dănescu Ștefan, Stanciu Marilena, Viscan Robert-Ionuț, Dragulea Sanda, Mateescu Marius, Văduva Sorin și Hodorog Bogdan precum și Raportul de specialitate nr. 150/15.05.2018 al Direcției Gestiune Patrimoniu prin care se propune modificarea poziției 137 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Ion Maiorescu nr. 7) din Anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești;

În conformitate cu Raportul din data de 15.05.2018 al Comisiei nr. 2 - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

Luând în considerare faptul că părți din imobilul situat în Ploiești: str. Ion Maiorescu nr. 7 care fac obiectul prezentei hotărâri se află în domeniul privat al municipiului Ploiești potrivit Anexei nr.1 la *Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/2006 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești;*

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

În conformitate cu prevederile art. 28, alin. (5) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, 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 modificarea poziției 137 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Ion Maiorescu nr. 7) din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești, conform Anexei nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Imobilul teren situat în Ploiești str. Ion Maiorescu nr. 7 se identifică potrivit planurilor de amplasament și delimitare întocmite de persoana fizică autorizată

-Bahudu Vasile, care constituie Anexa nr. 2 și Anexa nr. 3 și fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Art. 4 Direcția Administrație Publică, Juridic – Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștința celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi, 30 mai 2018

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
George-Sorin-Niculae-BOTEZ



Contrasemnează:
SECRETAR,
Laurențiu DITU



PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU
SERVICIUL INTABULĂRI BUNURI
COMPARTIMENTUL EVIDENȚĂ
ȘI ADMINISTRARE FOND LOCATIV

ANEXA NR.1 LA HCL



TABEL

privind modificarea poziției 137 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Ion Maiorescu nr. 7) din Anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești*

NR. POZ.	ADRESA IMOBIL	NUME CHIRIAȘ	DESTINAȚIA SPAȚIULUI	SUPRAF. (mp)	OBS.
137		S.C. Lido Gârbea SRL	Teren curte	242,00 indiviz din 370	Imobil aflat în <i>domeniul privat</i> al Municipiului Ploiești
		S.C. Lido Gârbea SRL	Teren curte	45 exclusiv	Imobil aflat în <i>domeniul privat</i> al Municipiului Ploiești

DIRECTOR EXECUTIV,
Carmen Daniela Bucur

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,
Amedeo Florin Tăbîrca

Șef Serviciu Intabulări Bunuri,
Mădălin Negoită

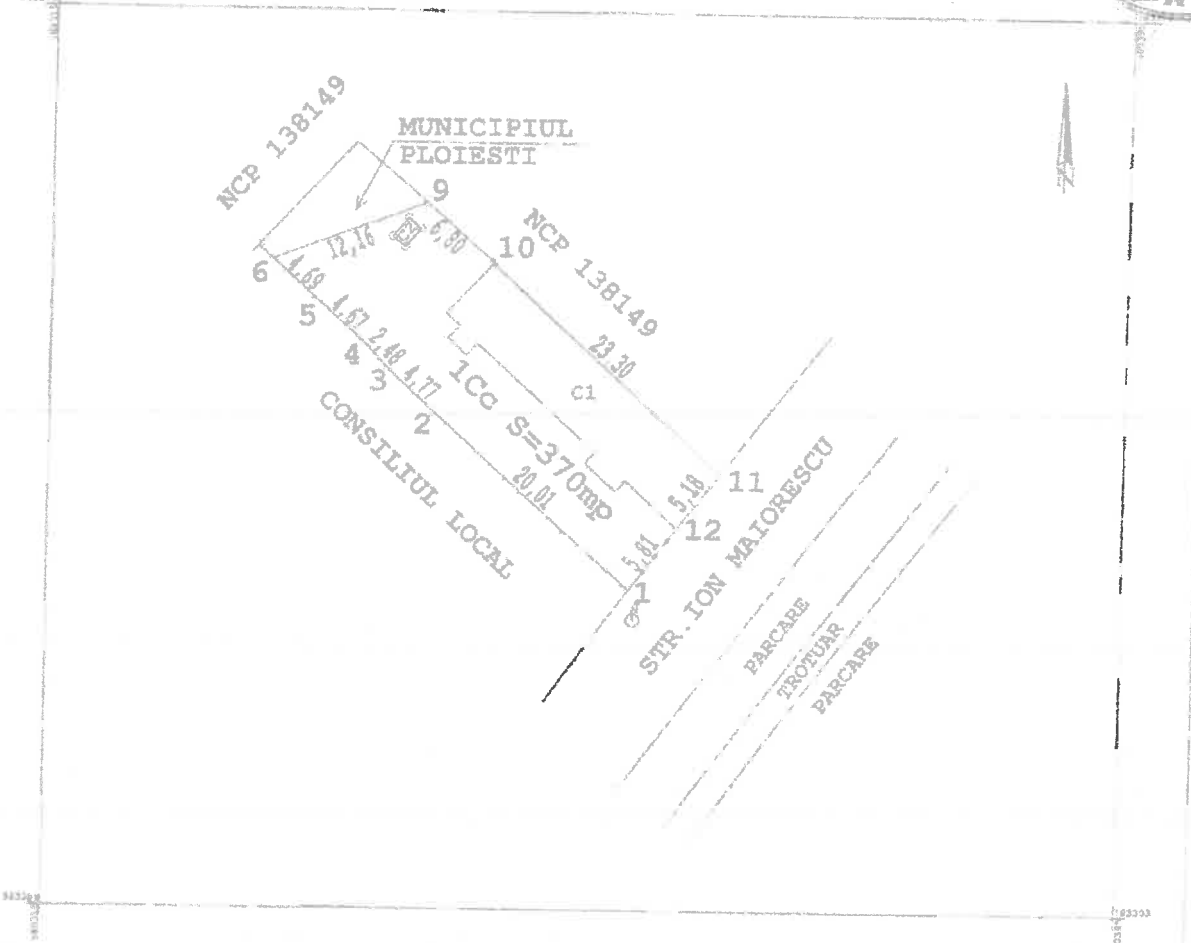
Intocmit:
Stoia Oana
Bratu Petronela

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 500



Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
370mp	PLOIESTI, STR. ION MAIORESCU, NR. 7, JUD. PRAHOVA
Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
PLOIESTI	



A: Date referitoare la teren

L. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	IC	370	Delimitat pe măsură de teren (zona constructiilor de local si s.c. de constructii casa)
Total		370	PROIECTAT DE ING. BRUDU VASILE SI CONSILIUL LOCAL PLOIESTI

B: Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CI	126	LOCUINTA- Sc=126mp, Su=93, 63mp.
C2	CA	2	ANEXA (WC) - Sc=2mp, Su=1, 5mp.
Total		128	

Suprafata totala masurata a imobilului =370mp

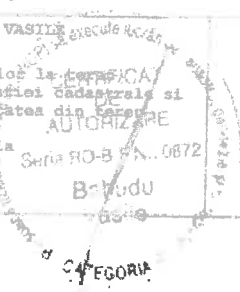
Executant: ing. BRUDU VASILE

Confirm executarea masuratorilor la teren si corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestuia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data: 23.04.2018

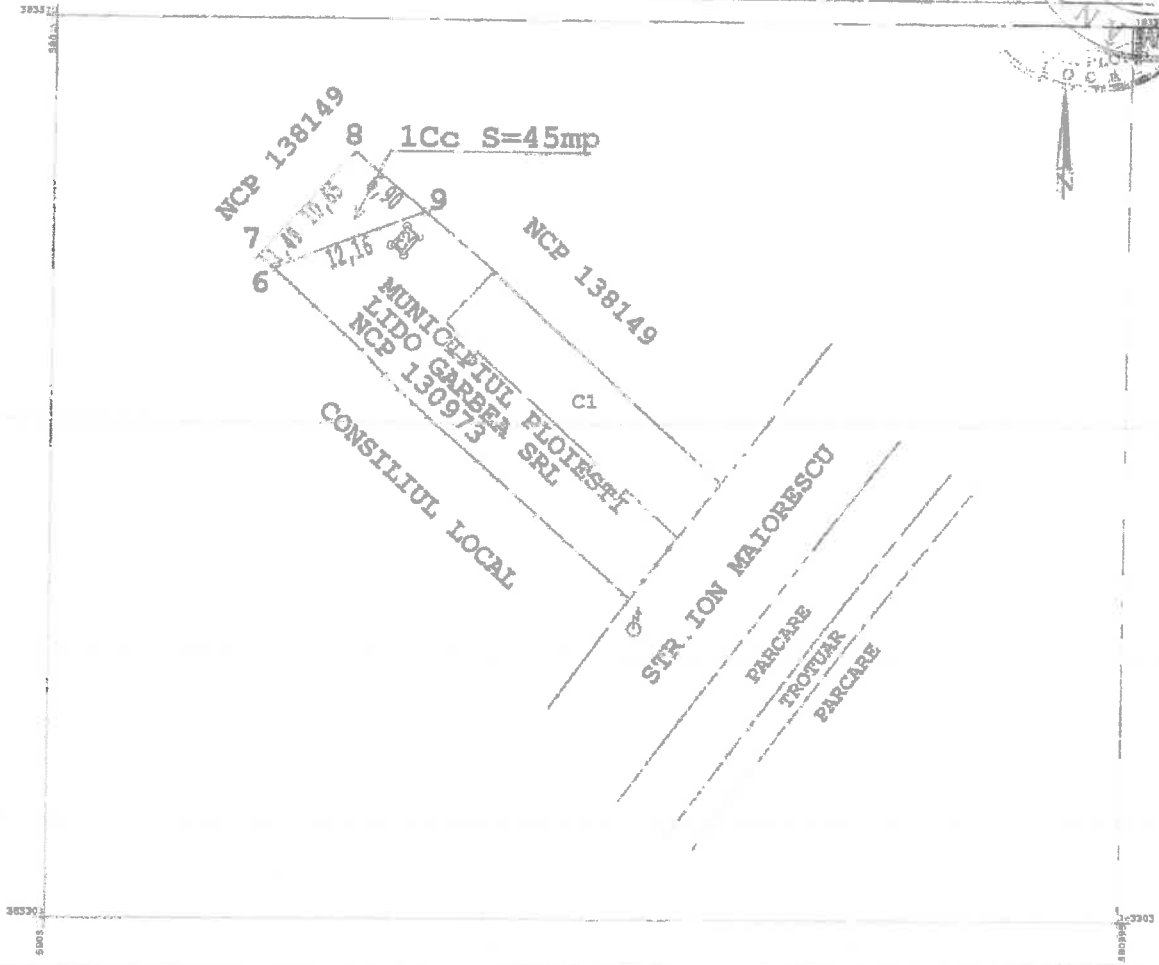
PRIMARIA PLOIESTI



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 500

Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
45mp	PLOIESTI, STR. ION MAIORESCU, NR. 7, JUD. FRABOVA
Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
PLOIESTI	



A: Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cu	45	
Total			

B: Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 45mp

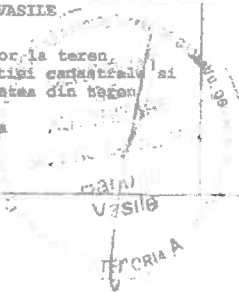
Executant: ing. BAHU DU VASILE

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data: 23.04.2018

PRIMARIA PLOIESTI



publi24.ro
Căutare Anunturi Mobilier De vânzare Terenuri de vânzare Căutare avansată

50 000 EUR
Vand teren excelent amplasat, cu dublu acces si foarte bine orientat

0722634274



badiu teodor

Urmareste

Distribuire anuntul pe



17/2



Specificatii



0722034274

Specificatii

Suprafata terenului

248.0 m²

Front strada

30.00

[Vezi](#)

[Mapa](#)

Descriere imobiliară

Teren este situat în localitatea de turism și sport de iarnă în zona cu o vedere frumoasă și o poziție ideală în apropierea stației de autobuz nr. 248. Front strada 30.00 m. Vezi descrierea terenului în anunt.

Anunțuri recomandate

<p>159.000 EUR</p>	<p>68.000 EUR</p>	<p>19.000 EUR</p>

Informații utile

- Adresa
- Tipul de teren
- Regimul proprietății
- Compartimentare
- Costul construcției
- Costul terenului

Centrul meu

- Adresa
- Tipul de teren
- Regimul proprietății
- Compartimentare
- Costul construcției
- Costul terenului

Pașii pentru

- 1. Descoperirea
- 2. Alegerea
- 3. Verificarea
- 4. Semnarea
- 5. Plata

Aplicații noi

Aplicații noi





MARSHALL
IMOBILIARE



PROIECTE IMOBILIARE NOI

Teren intravilan de vanzare, zona P-ta Mihai Viteazu, 550 mp

Suprafață teren = 550 mp



99.000 EUR

PRET negociabil

0733 358 130

ID OFERTA: **MSH5001PZ**

2018-12-14 14:44

Caracteristici

Suprafata teren:	550 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	10 m	Construcție pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	116 mp
Tip teren:	Constructii		

Descriere

Pe teren exista o constructie care poate fi demolata.

Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, 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, Mijloace de transport

Taxe notariale

Valoare pret imobil in Lei: **460.746,00 Lei**

Total taxe notariale: **5.659,19 Lei**

[Vezi detalii](#)



Localizare



UTILIZAM COOKIE

Folosim cookie-uri pentru a personaliza continutul, pentru a oferi functiile retelelor sociale si pentru a analiza traficul. De asemenea, le oferim partenerilor nostri pentru a-ti oferi experiente deosebite, pentru a analiza traficul si modul de utilizare si pentru a-ti personaliza serviciile noastre. In cazul in care alegi sa continui utilizarea website-ului nostru, esti de acord sa utilizezi modulele noastre Cookie si

[Politica de Confidentialitate.](#)

DA, sunt de acord Nu sunt de acord



MARSHALL
IMOBILIARE



PROIECTE IMOBILIARE NOI

Teren intravilan de vanzare, zona Central, 357 mp

Suprafata teren = 357,00 mp



200 EUR/mp²

0733 358 130

ID OFERTA: **X2L8130EV**

0733 358 130

Caracteristici

Suprafata teren:	357 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	10.25 m	Constructie pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

Utilitati: Utilitati in zona

Alte informatii

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

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

Destinatie: rezidential

Taxe notariale

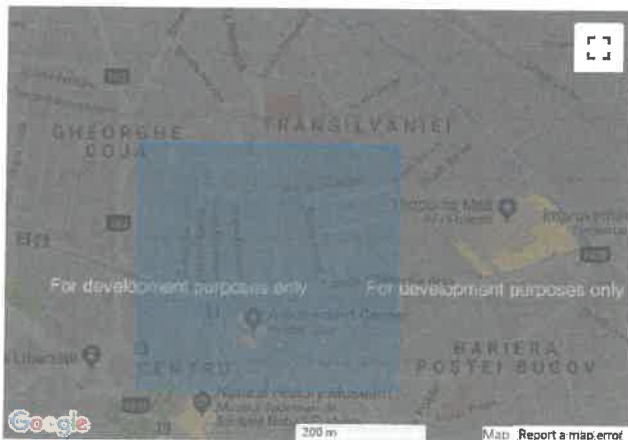
Valoare pret imobil in lei: **332.295,60 Lei**

Total taxe notariale: **4.472,95 Lei**

[Vezi detaliat](#)



Localizare



UTILIZAM COOKIE

Folosim cookie-uri pentru a personaliza continutul, pentru a oferi functiile retelelor sociale si pentru a analiza traficul. De asemenea, le oferim partenerilor nostri pentru a-ti oferi experiente deosebite, pentru a analiza traficul si modul de utilizare si pentru a-ti personaliza serviciile noastre. In cazul in care alegi sa continui utilizarea website-ului nostru, esti de acord cu utilizarea modulelor noastre [Cookie](#) si [Politica de Confidentialitate](#).

[Nu sunt de acord](#)

Casa 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

Serviciu

Pret

Demolat si carat moloz casa paianta	100 lei / mp de amprenta casa
Demolat si carat moloz casa bca/caramida fara stalpi beton, fara placa beton	130 lei / mp de amprenta casa
Demolat si carat moloz casa bca/caramida cu stalpi beton, fara placa beton	170 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 construiti amprenta la sol de caramida fara stalpi beton si fara placa inmultit cu 130 lei / mp = 6500 lei

In pretul acesta intra :

Demolarea acoperisului, al tavanului, peretilor, 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

Copyright © 2017 CSConstruct | Constructii case, amenajari interioare

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.







SC OPINION SRL



**RAPORT DE EVALUARE – TEREN
INTRAVILAN,
PLOIEȘTI, STR. ION MAIORESCU,
NR.7, JUD. PRAHOVA, SUPRAFAȚĂ
DE 45 MP, NR.CAD.144393**

BENEFICIAR
Municipiul Ploiești

DATA
27.12.2018

Nr. Raport

184 /27.12.2018



Cuprins

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.....	9
2.10. Amploarea investigației.....	9
2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate.....	9
2.12. Ipoteze și ipoteze speciale.....	10
2.13. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare.....	10
2.14. Confirmarea conformității cu SEV.....	11
CAPITOLUL III: Prezentarea datelor.....	11
3.1. Descrierea situației juridice.....	11
3.2. Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente.....	11
3.3. Date despre aria de piață.....	11
3.4. Analiza pieței imobiliare.....	11
3.5. Descrierea terenului.....	14
3.6. Date privind impozitele.....	14
Capitolul IV: Analiza datelor și concluziile.....	14
4.1. Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber.....	14
4.2. Evaluarea terenului.....	15
4.2.1. Comparația directă.....	15
4.3. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii.....	20
4.4. Data raportului de evaluare.....	21
4.5. Calificările evaluatorilor.....	21
ANEXE.....	22



Capitolul I

1.1. Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor 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 2018 compuse din ediția 2018 a Standardelor la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GĖV), ediția 2018.

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:

Andrei Nistorescu





1.2. Rezumatul concluziilor importante

OBIECTUL EVALUĂRII	Terem intravilan cu o suprafață de 45 mp, Nr.Cad.144393
LOCALIZARE	Ploiești, Str.Ion Măiorescu, nr.7, Jud. Prahova
DOMENIU	Privat
PROPRIETAR	Municipiul Ploiești
ACTE DE PROPRIETATE	HCL 179/30.05.2018
SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea valorii de piață a terenului
DESTINATAR RAPORT	Municipiul Ploiești
DATA INSPECȚIEI	15.11.2018
DATA EVALUĂRII	27.11.2018
MONEDA	Euro/Ron
CURS DE REFERINȚĂ	4.6471 LEI/EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ	8.550 Euro (39.733 lei) echivalent 190 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.Pleșoianu, nr.26, Bloc 33, Apartament nr.1, județ Dolj, CIF 35629810, J16/291/2016, membru corporativ ANEVAR cu autorizație nr. 0551, prin expert evaluator Andrei Nistorescu nr. Leg. 18397. 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, Piața Eroilor nr.1A, jud. Prahova, reprezentată de dl. Primar Adrian Florin Dobre. Evaluarea se efectuează conform contractului cadru nr. 11731/25.05.2017 și a contractului subsecvent 24857/21.11.2018.

2.4. Identificarea utilizatorului

Utilizatorul raportului este Municipiul Ploiești , CIF 2844855, cu sediul în Ploiești, Piața Eroilor nr.1A, 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. Ion Măiorescu, nr. 7, jud. Prahova, nr. cad. 144393.

Terenul are suprafață totală de 45 mp, categorie de folosință curți construcții, conform extrasului de carte funciară nr. 60007/05.07.2018 furnizat de către client. Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești. Terenul a fost identificat cu ajutorul reprezentantului Municipiului Ploiești, d-l Stefan Georgian cu ajutorul documentației furnizate.

Locație:

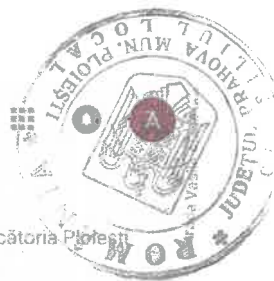


Fig.1 Imobil subiect, Str. Ion Mairescu, Nr. 7, Ploiesti – Vedere Google Maps

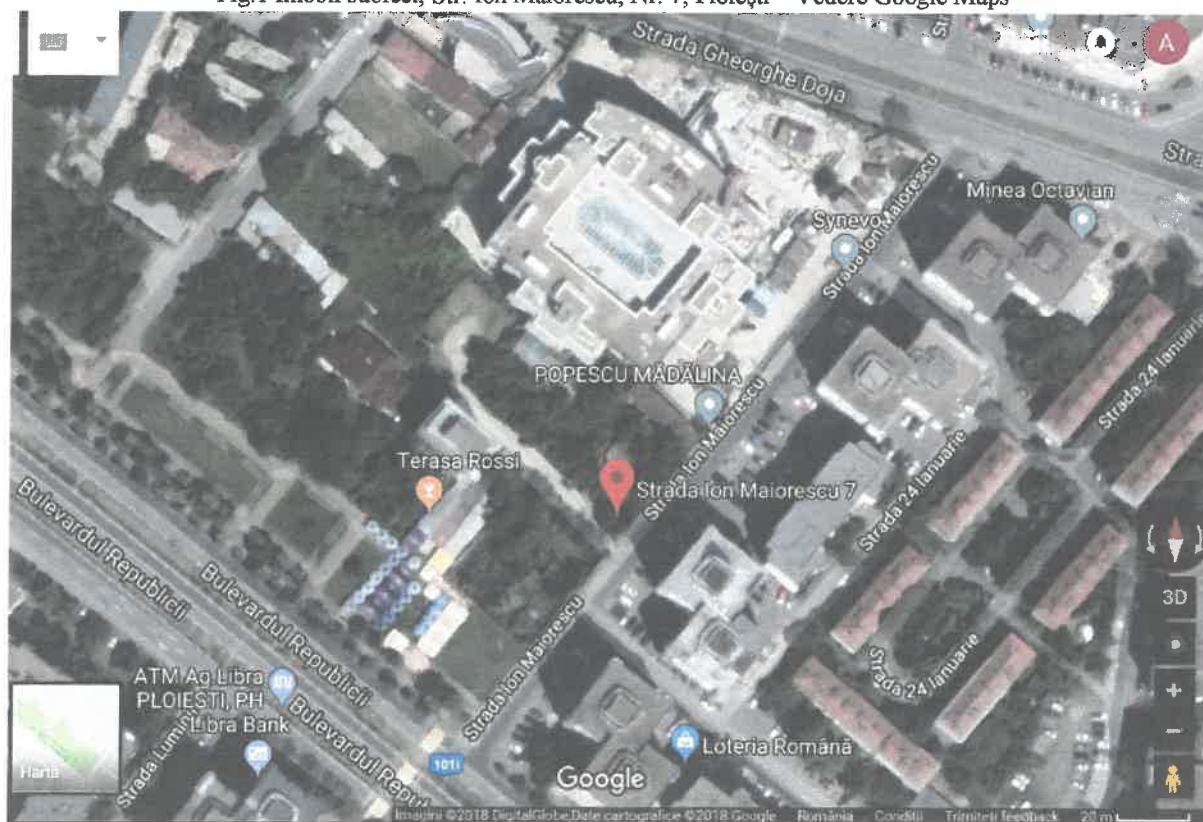


Fig.2 Imobil subiect, Str. Ion Mairescu, Nr. 7, Ploiesti – Vedere Satelit



2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății

Proprietarul imobilului este Municipiul Ploiești conform HCL 179/30.05.2018 furnizată de către client. Terenul aparține domeniului privat.

Conform Standardelor de Evaluare 2018, SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare

C1 Un drept asupra proprietății imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

(a) dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege;

(b) un drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de posesie și de dispoziție de o anumită suprafață de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;

(c) un drept de folosință a terenului sau construcțiilor, fără un drept exclusiv de posesie sau de dispoziție, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de folosință numai pentru o anumită activitate.

C3 Deși în diferite țări se utilizează diferite cuvinte și termeni pentru a descrie aceste tipuri de drepturi asupra proprietății imobiliare, conceptele de drept absolut de proprietate, de drept exclusiv asupra proprietății pentru o perioadă limitată de timp sau de drept neexclusiv asupra proprietății pentru un anumit scop sunt comune celor mai multe jurisdicții. Caracteristica terenului și a construcțiilor de a fi imobile semnifică faptul că într-o tranzacție este transferat dreptul deținut de o parte și nu în mod efectiv, terenul și construcțiile. **Deci, valoarea se atașează mai degrabă dreptului asupra proprietății imobiliare, decât fizic, terenului și construcțiilor, chiar dacă la estimarea valorii unui imobil se ține cont și de caracteristicile fizice ale terenurilor și construcțiilor.**

În consecință, prezentul raport de evaluare estimează valoarea dreptului de proprietate al imobilului, și nu a imobilului văzut în forma fizică.

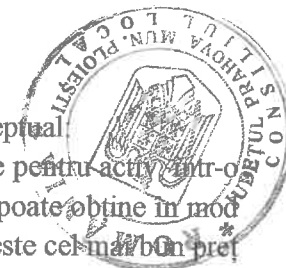
În acest caz, dreptul de proprietate asupra imobilului nu se extinde și asupra altor imobile aflate pe suprafața/in incinta sa, asupra cărora alta persoană deține dreptul de proprietate.

2.8. Tipul valorii și definiția acesteia

Tipul valorii estimate este *valoarea de piață*.

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 are 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 2018 ” 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 fiecare 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, plătit 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 concesiuni 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.

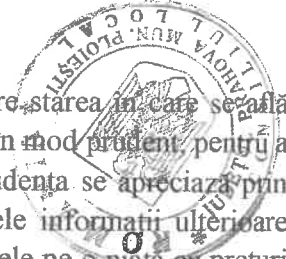
(d) „între un cumpărător hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente 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 faptice 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 27.12.2018. Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 27.12.2018 este : 1€ = 4.6471 lei.

2.10. Amploarea investigației

În ziua inspecției, 15.11.2018, 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 fotografiile precum și un interviu cu reprezentantul proprietarului. Terenul a fost identificat cu ajutorul reprezentantului Primăriei Ploiești pe baza documentației furnizate. 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 60007/05.07.2018
- HCL 179/30.05.2018 cu anexa 1,2 și 3



- Schițe
- Plan de amplasament și delimitare imobil

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 localitatea menționată 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;
- Informațiile privind utilități, și alte asemenea au fost preluate din declarațiile clientului.
- Evaluarea a fost întocmită în ipoteza în care, de la data inspecției, nu au intervenit schimbări de natură să influențeze valoarea.
- Subiectul evaluării fiind o cotă indiviză parte a unui lot de teren, evaluarea s-a efectuat asupra întreg lotului, valoarea cotei indivize fiind stabilită în mod matematic.
- Terenul a fost evaluat în lipsa Certificatului de Urbanism, în ipoteza că terenul este construibil și ca se pot obține toate aprobările necesare.

În cazul în care oricare dintre ipotezele utilizate în realizarea prezentului raport se dovedește a fi eronată, evaluatorul își rezervă dreptul de a întocmi un nou raport în baza informațiilor suplimentare furnizate.

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 2018.

CAPITOLUL III: Prezentarea datelor

3.1. Descrierea situației juridice

Dreptul deplin de proprietate asupra imobilelor aparține Municipiul Ploiești conform HCL 179/30.05.2018. Terenul aparține domeniului privat. Conform extrasului de CF nr. 60007/05.07.2018 nu exista sarcini intabulate.

3.2. Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente

Terenul aparține Municipiului Ploiești, domeniul privat. A fost înscris în domeniul privat conform HCL 179/30.05.2018.

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 cureni. 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 business24.ro, contextul economic va continua să fie favorabil tuturor segmentelor pieței imobiliare în anul 2018, cu toate că situația la nivel macro nu se mai bucură de aceleași fundamente solide



comparativ cu anii anteriori, se arata intr-o analiza realizata de o companie de consultanta imobiliara internationala, remisa vineri AGERPRES.

Situatia economica din Romania anului 2017 pune presiune pe asteptarile din acest an, ca urmare a inregistrarii celor mai bune rezultate din perioada post criza', spun analistii imobiliari care apreciaza ca Romania poate depasi performantele economice ale celorlalte state din regiunea Europei Centrale si de Est si in 2018, marcand inca un an foarte bun pentru domeniul imobiliar.

Principalele 10 tendinte asociate anului 2018 in analiza realizata de Colliers International vizeaza evolutia pietei de investitii, rezultatele economice mai bune decat in majoritatea tarilor din UE, piata fortei de munca, retailul la nivel national, cererea pentru terenuri.

Luand in considerare reducerea stimulentei fiscale si inasprirea politicii monetare incepand cu 2018, cresterea PIB va incetini pana la un nivel mai sustenabil (spre 5%), insa Romania va continua sa fie una dintre cele mai dinamice economii europene, spun analistii imobiliari.

Piata de investitii va avea parte de o evolutie spectaculoasa. Dupa acumularea in 2017 a unui volum investitional usor peste pragul de 0,9 miliarde euro si amanarea unor tranzactii pentru anul viitor, analistii de la Colliers International se asteapta in 2018 la un volum total de peste 1 miliard de euro.

O alta tendinta, migratia (interna si externa) va deveni din ce in ce mai relevanta. Tiparul migratiei interne sugereaza o preferinta in crestere pentru principalele orase din Romania - Cluj-Napoca, Timisoara si Iasi, in detrimentul Bucurestiului, astfel ca marile companii vor viza extinderea sau infiintarea unor birouri in afara Capitalei.

Un alt fenomen important de urmarit este cel al romanilor care lucreaza in alte tari si care ar putea incepe sa se intoarca in tara in numar mai mare.

In 2018, cererea chiriilor pe segmentul industrial va fi din ce in ce mai puternica, mai ales in conditiile intensificarii comerțului electronic, in timp ce dezvoltarile speculative vor creste in numar.

Infrastructura slaba va constitui in continuare o problema. In 2017, au fost livrati 24 km de autostrada, de aproximativ patru ori mai putin decat au promis autoritatile. Expertii in domeniu avertizeaza ca 2018 va fi similar, cu promisiuni de cel puțin 156 km.

Piata de birouri din Bucuresti se va concentra pe noi poli. Livrarile de spatii de birouri vor fi mai mari in 2018 fata de anul trecut, iar noii poli - Centru-Vest, Piata Presei/Expozitiei, vor fi absorbiti usor, insa dezvoltatorii devin mai precauti.

Piata fortei de munca va fi mai incordata anul acesta. Dezechilibrul dintre cerere si oferta pe piata fortei de munca a crescut, in timp ce absolventii cu un profil tehnic se dovedesc a fi prea putini in comparatie cu nevoile angajatorilor.

In ceea ce priveste segmentul de retail, nu au fost anuntate noi proiecte mari pentru Bucuresti in urmatorii ani, ci doar cateva extinderi. Investitiile se vor concentra asupra imbunatatirii situatiei oraselor cu deficit de spatii moderne de retail, inclusiv cele cu o populatie sub 100.000-150.000 de locuitori.

Retailul online nu va fi o amenintare pentru centrele comerciale clasice. In procesul decizional, romanii doresc de regula sa vada un produs inainte de a-l achizitiona, ceea ce reprezinta un avantaj pentru mall-uri. Pentru a face fata mai bine viitorului, centrele comerciale trebuie sa se defineasca drept destinatii pentru petrecerea timpului liber: mai mult spatiu va fi alocat zonelor de food court si de servicii precum cinema si terenuri de joaca pentru copii.

Cererea pentru terenuri va continua sa vina din partea segmentului rezidential: Luand in considerare cresterea salariilor si a intentiei de a achizitiona o locuinta, proiectele rezidentiale vor continua sa ramana

principalele motoare ale cererii pentru terenuri. Proiectele noi de birouri vor atrage probabil cererea pentru proiecte rezidențiale în zonele învecinate.



Informații specific referitoare la piața proprietății subiect

Pentru analizarea pieței de oferte referitoare la vânzări de terenuri în Ploiești, în zona subiect, au fost analizate un număr de 27 proprietăți oferite spre vânzare, cu diferite suprafețe, având aceeași întrebuintare ca și proprietatea subiect. Analiza s-a efectuat utilizând platforme specializate de analize imobiliare (analizeimobiliare.ro).

Valorile variază între 159 euro/mp și 278 euro/mp, în funcție de utilități, amplasare, acces și apropiere de zonele favorabile ale orașului. Prețul mediu a ofertelor analizate este de 209 euro/mp. Analiza detaliată este prezentată mai jos:

[Harta](#)
 [Informații Suport](#)
 [Distribuția pretului/m²](#)

Informații	Proprietatea evaluată	Aria de piață analizată (27 proprietăți)		
		medie	minim	maxim
Pret oferta/vanzare (€)	--	140.000	57.000	580.000
Pret (€/mp)	--	209	159	278
Zile piață	--	539	29	1.934
Suprafața teren (mp)	45	688	244	2.600
Front stradal	0	13	9	34
Utilități generale	--	Curent, apa, gaz, canalizare	Curent, apa, gaz, canalizare	Curent, apa, gaz, canalizare

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, suprafață de 45 mp. Accesul la teren se realizează direct din stradă asfaltată, conform informațiilor primite cu ocazia inspecției.

Terenul este situat într-o zonă preponderent rezidențială.

Amenajările terenurilor sunt următoarele :

- terenul este plan;
- terenul dispune de utilități complete;
- terenul este acoperit cu vegetație;
- forma terenului este regulată;

Descrierea proprietăților este realizată folosind informațiile furnizate de către reprezentanții Municipiului Ploiești pe baza documentației furnizate și datele culese la fața locului de către evaluator.

3.6. Date privind impozitele

Impozitul pe teren este de aproximativ 40 lei pentru intravilanul orașului Ploiești. Impozitul a fost calculat în mod teoretic, fără a fi efectuată o analiză detaliată asupra sa.

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 rezidențială;
- utilizarea proprietăților din imediata vecinătate și din zona este de proprietăți rezidențiale;
- forma și suprafața terenului pretabile unei construcții de dimensiuni medii

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

CMBU a terenului construit



Cea mai buna utilizare a unei proprietati ca fiind construita poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o alta utilizare, demolarea partiala sau totala, ori o combinatie a acestor alternative.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie: permisibila legal, posibila fizic, fezabila financiar, maxim productiva.

Atunci cand ia decizia de a constitui un drept de proprietate asupra terenului, proprietarul nu tine intotdeauna cont de principiile eficientei economice, putand avea ca prioritate interesul public.

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit pentru proprietatea imobiliara existenta – proprietate de tip rezidențial, casa de locuit.

Prin prisma criteriilor ce definesc notiunea CMBU aceasta abordare este permisibila legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar si este maxim productiva.

4.2. Evaluarea terenului

Terenul are valoare pentru că ofera utilitate potențială (spre exemplu ca și construcție, ca amplasament pentru o structură, facilitate 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-oferta 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.

Întrucât 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; Front stradal; 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	
		OFERTA	OFERTA	
DENUMIRE	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan
LOCALIZARE	Floiesti	Floiesti	Floiesti	Floiesti
AMPLASAMENT	Str. Ion Mairescu nr. 7	Intersectie Traian - Ghiociei	Zona Mihai Viteazu	Zona Doja - Valeni
PROPRIETAR	Mun.Ploiesti	persoana fizica	persoana fizica	persoana fizica
suprafata	370,00	248	550	357
	din care cota indiviza 242 mp			
data inspectiei	dec. 18	decembrie 2018	decembrie 2018	decembrie 2018
pret/mp-oferta	?	201,61	180,00	200,00
valoare oferta	?	49.999	99.000	71.400
id anunt		-	msh5001pz	x218130ev
contact		0722634274	733358130	733358130
alte caracteristici		Constructie demolabila	Constructie demolabila 116 mp	liber

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	370,00	248	550	357
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		201,61	180,00	200,00
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-5%	-5%	-5%
Marja negociere (EURO/mp)		-10	-9	-10
Pret corectat (EURO/mp)		191,53	171,00	190,00
Motivare corectie	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare negativa de 5% , 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 prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari.			
Ajustari specifice tranzactiei				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin

Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		191,53	171,00	190,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		191,53	171,00	190,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		191,53	171,00	190,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Liber	Constructie demolabila	Casa Batraneasca 116 mp	liber
Ajustare (EURO)		12,00	5,90	0,00
Ajustare (%)		6%	3%	0%
Pret ajustat (EURO)		203,53	176,90	190,00
Motivare ajustare	Pentru C1 s-a estimat ajustare de 3.000 euro pentru demolarea constructiei conform celor mentionate de proprietar in cadrul verificarii telefonice a anuntului. Pentru C2, s-a estimat un cost de demolare de 28 euro/mp constructie demolata, conform ofertei atasate			
Conditii de piata	decembrie 2018	decembrie 2018	decembrie 2018	decembrie 2018
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		203,53	176,90	190,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Ion Maiorescu nr.7	Intersectie Traian - Ghiociei	Zona Mihai Viteazu	Zona Doja - Valeni
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Drum acces	asfalt	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00



Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.*			
Utilitati	Complete	Complete	Complete	Complete
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Suprafata	370,00	248	550	357
Ajustare (%)		0%	11%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	19,00	0,00
Motivatie ajustare	S-a analizat diferenta intre comp. C si Comp B, rezultand 19 euro pentru o diferenta de aprox. 200 mp. Pentru comparabila B s-a aplicat o ajustare de pozitiva de 19 euro			
Deschidere (ml)	10,00	30	10	10,25
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Relieful/forma terenului	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Regim de inaltime zonal	P+2	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		0,00	19,00	0,00



Pret ajustat (EURO/mp)		203,53	196,90	190,00
Ajustare totală netă (EURO)		12,00	24,90	0,00
Ajustare totală netă (%)		6%	14%	0%
Ajustare totală brută (EURO)		12,00	24,90	0,00
Ajustare totală brută (%)		5,95%	13,83%	0,00%
Suprafata teren (mp)	370,00	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	190,00	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	70.300	EURO		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				A
Valoare estimata pentru suprafata de 45 mp = 45 mp * 190 euro/mp =			8.550	

Conform tehnicii comparației directe, valoarea estimată a terenului este de 190 euro/mp, adică 8.550 euro /39.733 lei. 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 :

Abordarea prin comparație directă:

1. Valoare de piață teren = 190 euro/mp, adică 8.550 euro / 39.733 lei

Valoarea de piață teren 45 mp = 190 euro/mp, adică 8.550 euro / 39.733 lei

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;

- Valoarea este o predicție;

- Valoarea este subiectivă;

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

- 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 27.12.2018.

4.5. Calificările evaluatorilor

Prezentul raport a fost întocmit de evaluator autorizați, membru titular ANEVAR, cu specialitatea EPI.



Opinion SRL

Evaluator autorizat:

Andrei Nistorescu





ANEXE



Acces teren



Teren



Teren



Teren

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 301896 din 21-03-2016

510/19.04.2016

CUP + PTEB + CIA
91024081
19.04.2016



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 381 Din: 15 APR. 2016

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:
VANZARE CURTE

Ca umare cererii adresate de MUNICIPIUL PLOIESTI,
cu domiciliul/sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul _____, sectorul _____, cod postal 100066,
strada B-DL REPUBLICII, nr. 2, bl. _____,
sc. _____, et. _____, ap. _____, tel./fax 0244516699, e-mail _____,
inregistrata la nr. 301896 din 21-03-2016

Pentru imobilul --- teren si/sau constructii --- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul _____, sectorul _____, cod postal: _____,
strada ION MAIORESCU, nr. 7, bl. _____,
sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin:
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate mixta in diviziune, dupa cum urmeaza:

- 41mp proprietate privata - aferent ap.3;
 - 88mp proprietate privata - conform Titlu de proprietate nr.210515/29.10.2012;
 - 241mp domeniul privat al municipiului Ploiesti - HCL nr.167/29.04.2013, Contract de inchiriere nr.4420/08.05.2009 si Acte aditionale nr.3/2012 si nr.4/2015;
- Constructiile sunt proprietate privata ale lui Carbea Gheorghe si Carbea Claudia;
Conform PUG si RLU terenul se afla in zona cu interdictie de construire.

2. REGIMUL ECONOMIC

Polosinta actuala a terenului: curti constructii;
Destinaria terenului conform planurilor urbanistice actuale:
CC - zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente;
CCRp - zona parcarei orasenesti.
Functiunea dominanta: constructii si amenajari pentru cai de comunicatii rutiere;
Functiuni complementare: sunt admise numai in conditiile art.18 din RGU, in zonele de protectie a drumurilor publice si art.20 din RGU in zona de protectie C.F.
Terenul se incadreaza in zona valorica A, conform HCL nr.553/21.12.2011 si nr.361/28.09.2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR - N 21 / IScx, Lnx, TEx; (POT = 50% ; CUT = 1,50).

D.p.d.v. al dimensiunilor terenului:

- parcela constructibila pentru locuinte insiruite si neconstructibila pentru locuinte izolate sau cuplate: S=370mp si deschidere la strada 10,95m;

Intocmit: LUDU RUXANDRA-ADRIANA - REFERENT DE SPECIALITATE, 08-04-2016
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU



D.p.d.v. al reglementarilor urbanistice
- parcela NECONSTRUIBILA - zona parcuri orasenesti;

- terenul are acces direct la str. Ion Măiorescu și oferă posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă;
- terenul oferă posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă;
- pentru locuințe limitele laterale și limita posterioară, se vor realiza din împrejmuiri opace cu înălțimi de max. 2,0 m, iar pe aliniament vor fi decorative cu înălțimea de max. 1,80m;
- pentru clădirile și amenajările cu caracter public, împrejmuirile vor fi decorative cu o înălțime maximă de 1,20m, preferabil transparente și dublate de gard viu;
- lucrările de bransamente se vor executa în conformitate cu "Normele tehnice din 27.01.1998 privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pompelor în localitățile urbane și rurale";

Utilizări permise : orice construcții și amenajări pentru cai de comunicații rutiere; rețeaua de străzi din intravilan aparținând domeniului public; parcajele publice; unități ale întreprinderilor de transporturi teritoriale; orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice și în zona de protecție a acestora, care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice.

Utilizări interzise : orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna desfășurare, organizare și desfășurare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente.

Utilizări permise cu condiții : orice construcție, în zona de protecție a drumurilor publice, cu respectarea art.18 și 20 din R.G.U., conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Orice modificare a reglementarilor urbanistice menționate mai sus, se va realiza în conformitate cu prevederile art.32 din Legea nr.350/06.07.2001, modificată și actualizată prin Legea nr.190/26.06.2013 :

(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea Certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală, are dreptul ca, după caz, prin Certificatul de urbanism :

- a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
- b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;
- c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-sef și aprobat, după caz, conform competenței de primar al localității;
- d) să solicite elaborarea unui PUD;
- e) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.

(3) Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise

(5) În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementarilor din Planul urbanistic general:

a) prin PUZ se stabilesc reglementări noi cu privire la : regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

b) prin PUD se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

(6) După aprobarea PUZ sau, după caz, a PUD se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

(7) Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

(8) Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituiri de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermarketuri, hipermarketuri, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea.

(9) Planurile urbanistice zonale pentru zone construite protejate în integralitatea lor nu pot fi modificate prin alte planuri urbanistice decât cele elaborate de către autoritățile publice locale.

Intocmit: LUDU RUXANDRA-ADRIANA - REFERENT DE SPECIALITATE, 08-04-2016

Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU



(10) Prin excepție de la prevederile alin. (9), sunt admise documentatii de urbanism elaborate in baza unor studii de oportunitate, initiate de persoane fizice si juridice, care contin modificari ale indicatorilor urbanistici in limita a maximum 20% si care nu modifica caracterul general al zonei.

Art. 56.1 - Nu pot fi initiate si aprobate documentatii de urbanism care au ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - PARCELA NECONSTRUIBILA d.p.d.v. al REGLEMENTARILOR URBANISTICE: ZONA PARCARI ORASENESTI

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

4. OBLIGATIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

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

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism pe parcursul demararii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare 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.E.

D.T.A.D.



d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

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

d.2) avize și acorduri privind:

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protecție civilă | <input type="checkbox"/> sănătatea populației |
|--|---|---|

d.3) avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) Studii de specialitate

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

f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);

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

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

VICEPRIMAR CU ATRIBUȚII DE PRIMAR,

CRISTIAN MIHAI GÂNEA

L.S.



SECRETAR,
SIMONA ALBU

p. **ARHITECT SEF,**
RITA-MARCELA MEACRI

p. **DIRECTOR ADJUNCT,**
COCA-ELENA PATRASCU

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Scutit de taxe, conform Art.269 alin.e, din Codul Fiscal

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



Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești

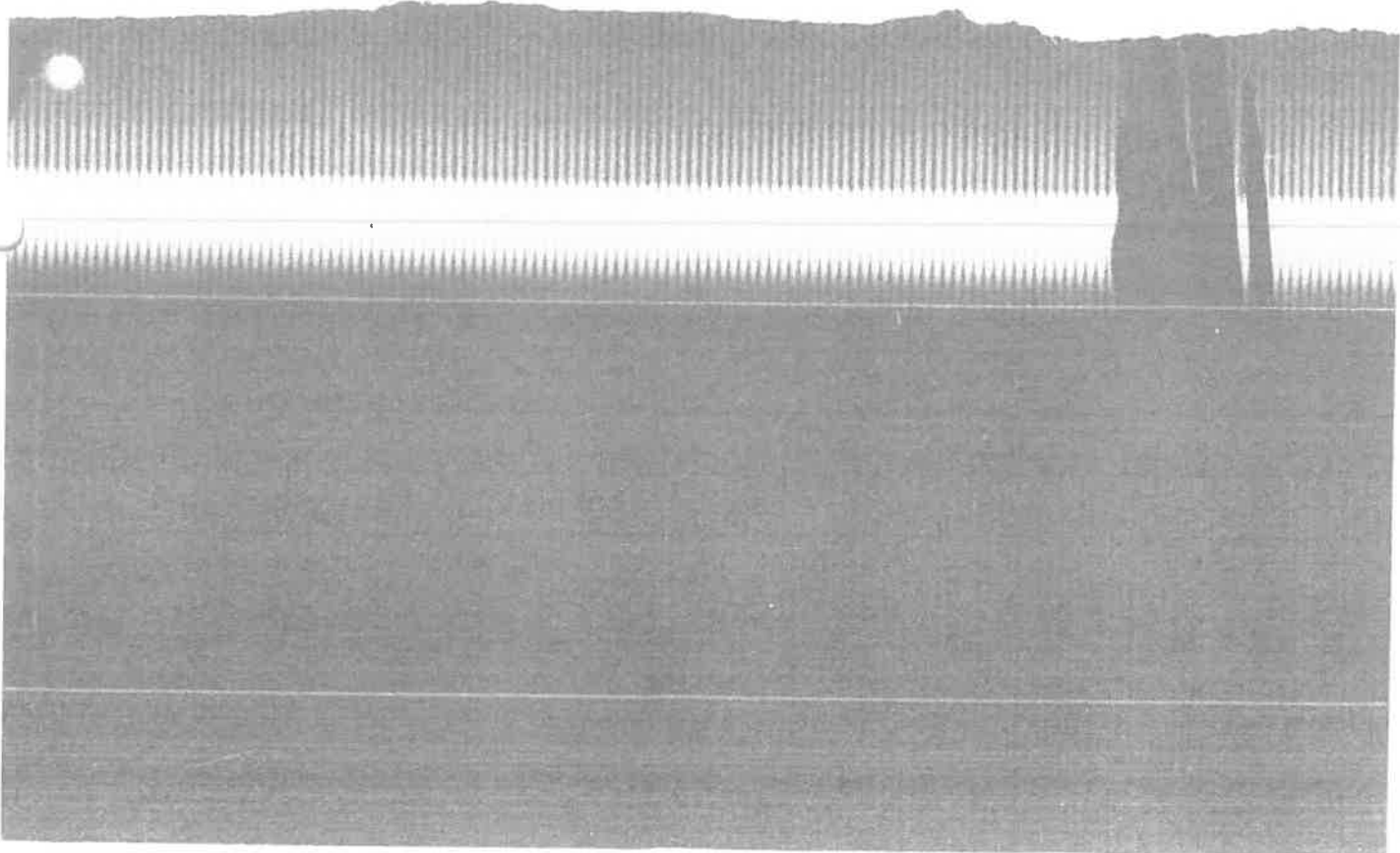
COMUNICAREA ÎNCHEIERII

Nr. 60536 din data de 06-07-2018

Către **Bahudu Vasile,**

Loc. Valenii De Munte, Str Libertatii, Nr. 12, Jud. Prahova, vă comunicăm, alăturat, încheierea nr. 60536 din data de 06-07-2018, emisă de către B.C.P.I Ploiești.

Referent,





**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 130793 Ploiesti



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 2855 (e: 2855)
Nr. cadastral vechi: 3406

Adresa: Loc. Ploiesti, Str. Ion Maiorescu, Nr. 7, Jud. Prahova


Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	130793	370	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	130793-C1	Loc. Ploiesti, Str. Ion Maiorescu, Nr. 7, jud. Prahova	S. construite la sol: 126 mp; LOCUINTA cu Su=93,63 mp
A1.2	130793-C2	Loc. Ploiesti, Str. Ion Maiorescu, Nr. 7, jud. Prahova	S. construita la sol: 2 mp; C4-WC cu Su=2,35 mp; Sc=2,16 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscriri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1 / 01/01/1999 Act Administrativ nr. 1, din 01/01/1997 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/370 1) LOCUINTA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2855(e:2855))	A1
86827 / 29/10/2014 Act Administrativ nr. 23641, din 05/04/2013 emis de OCPI PH; B5 se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul Incheierii nr. 23641/2013 si al prezentei carti funciare in sensul ca sotii GIRBEA GHEORGHE si GIRBEA CLAUDIA detin in proprietate suprafata de 88 mp conform titlului de proprietate nr. 210515/29.10.2012 emis de COMISIA JUDETEANA PRAHOVA	A1
96678 / 02/12/2014 Act Notarial nr. 2959, din 14/11/2014 emis de NP MEIROSU CARMEN; B6 se noteaza faptul ca imobilele cu nr. cadastrale 3406/C1, 3406/C2, 3406/C4; a, 3406/C3, 3406/C4; b, inscrite in cartile funciare nr. 130793-C1-U3, 130793-C1-U2, 130793-C1-U1 ale localitatii Ploiesti, s-au transcris in prezenta carte funciara ca urmare a sistarii apartamentarii	A1, A1.1, A1.2
19543 / 04/03/2015 Act Administrativ nr. 167, din 29/04/2013 emis de CONSILIUL LOCAL MUN PLOIESTI (act administrativ nr. 267/29.11.2006 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI; act administrativ nr. 4457/26.02.2015 emis de PRIMARIA PLOIESTI); B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 241/370 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, (domeniu privat)	A1
70592 / 20/07/2016 Act Notarial nr. 31, din 19/07/2016 emis de NP MEIROSU CARMEN; B9 se noteaza incheierea de rectificare nr. 31/19.07.2016 emisa de notar public Meirosu Carmen	A1
73405 / 28/07/2016 Act Notarial nr. 2355, din 27/07/2016 emis de NP MEIROSU CARMEN (act notarial nr. 33/27.07.2016 emis de NP MEIROSU CARMEN);	

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare asupra terenului in suprafata de 128 mp indiviz din 370 mp, dobandit prin Conventie, cota actuala 128/370 1) SC LIDO GIRBEA SRL, CIF:1365030	
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC LIDO GIRBEA SRL, CIF:1365030	
60536 / 06/07/2018		
Act Administrativ nr. 96124, din 14/10/2016 emis de BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA PLOIESTI; Act Administrativ nr. 179, din 30/05/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;		
B14	se noteaza repositionarea imobilului, conform documentatiei tehnice avizate	A1, A1.1, A1.2
B15	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale conform documentatiei tehnice avizate	A1, A1.1, A1.2
C. Partea III. SARCINI .		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	6.803
5	8	12.184
6	7	4.689
7	8	4.666
8	9	2.479
9	10	4.772
10	1	20.01

** 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța internă nr.477701/06-07-2018 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242, 255.

Data soluționării,

17-07-2018

Data eliberării,

20. IUL. 2018

Asistent Registrator,
ELENA CRINITA CIPOIU



Referent:

STAN ESILIA
REFERENT

(Părafel și semnătura)

Anexa Nr. 1 La Partea I

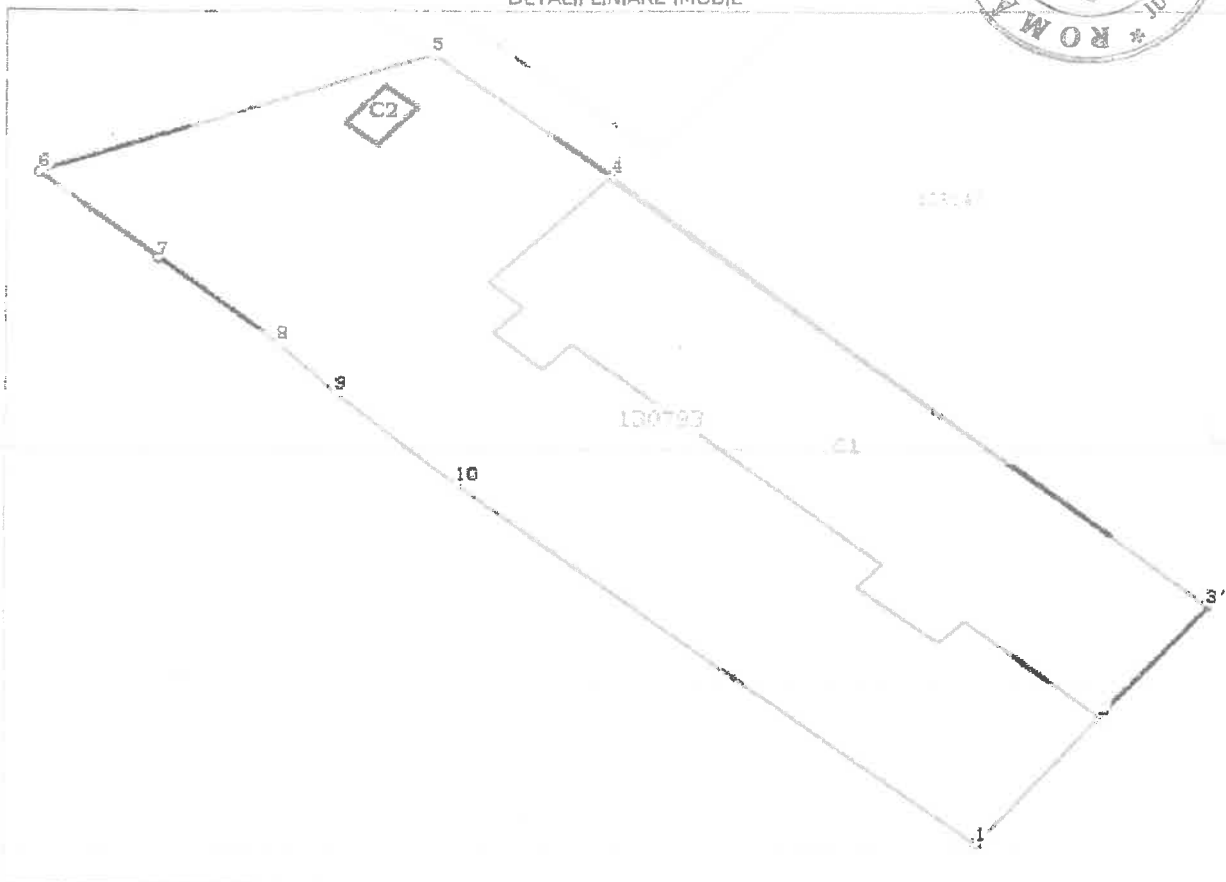
Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
130793	370	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	370	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	130793-C1	construcție de locuințe	126	Cu acte	S. construită la sol: 126 mp; LOCUINȚA cu Su=93,63 mp
A1.2	130793-C2	construcție de locuințe	2	Cu acte	S. construită la sol: 2 mp; C4-WC cu Su=2,35 mp; Sc=2,16 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	5.813
2	3	5.178
3	4	23.298

2009

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

Nr. cerere	60087
Ziua	05
Luna	07
Anul	2018

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 144393 Ploiesti



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Ion Maiorescu, Nr. 7, Jud. Prahova

Jr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	144393	45	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
60087 / 05/07/2018	
Act Administrativ nr. 179, din 30/05/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;	
B1 Inscrisura provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855, (domeniu privat)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrisuri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

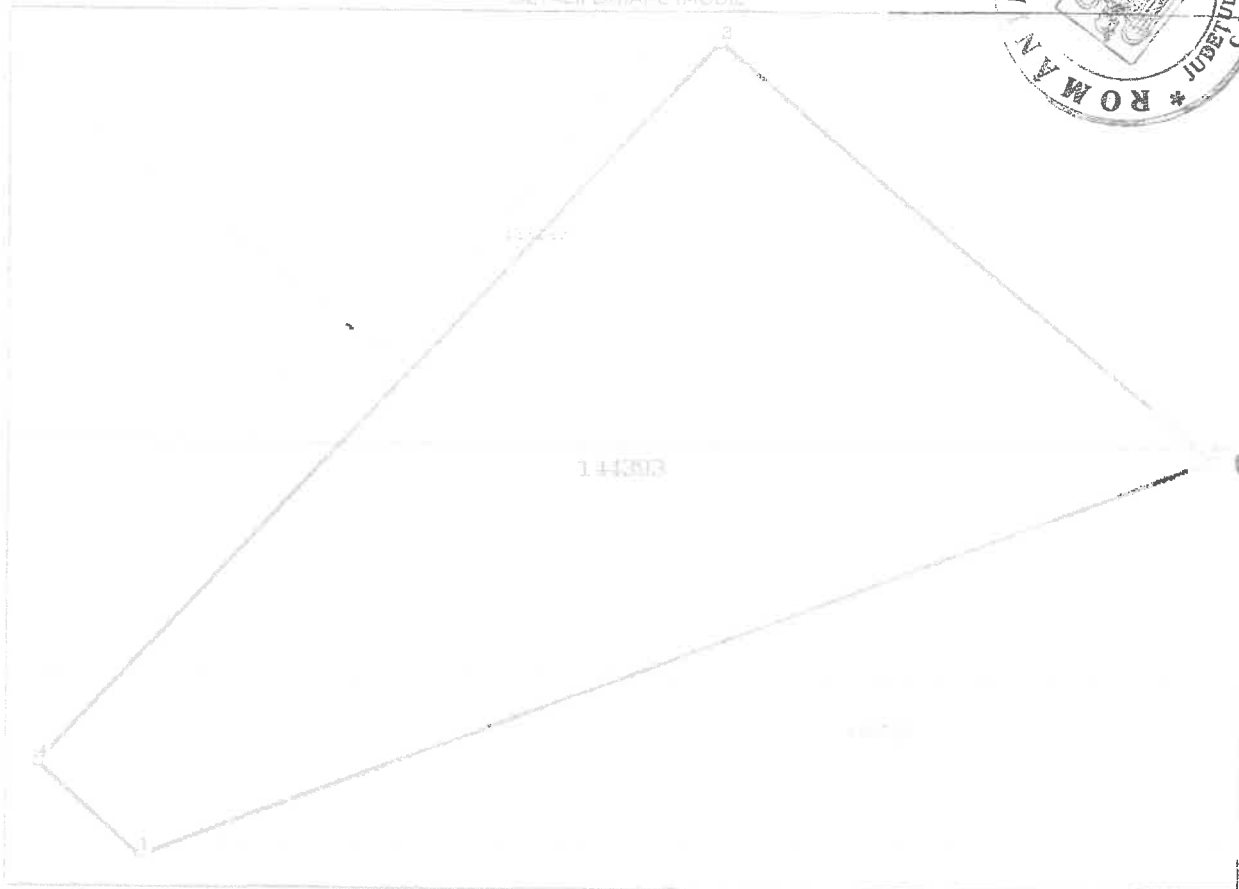
Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp) ¹⁾	Observatii / Referinta
144393	45	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70



DETALII LIMJARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra-vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	45	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (-) (m)
1	2	12.164
2	3	5.903
3	4	10.65
4	1	7.493

* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si 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 în care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, - , pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

18-08-2018

Data eliberării,

18-08-2018

Asistent Registrator,

CLAUDIA OPAȘCU

Parafa și semnătura

Referent,

Parafa și semnătura



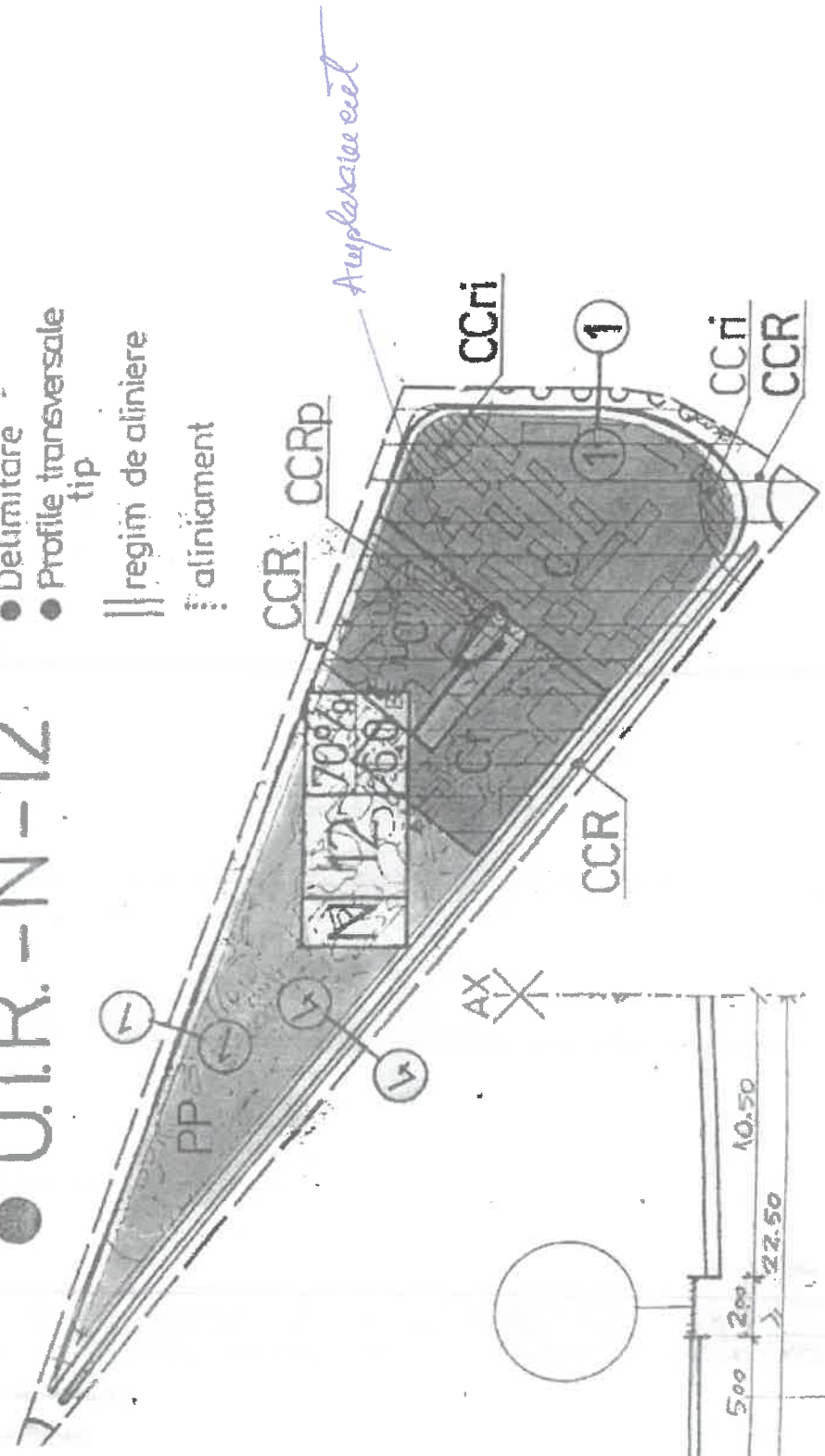
14 AUG. 2018



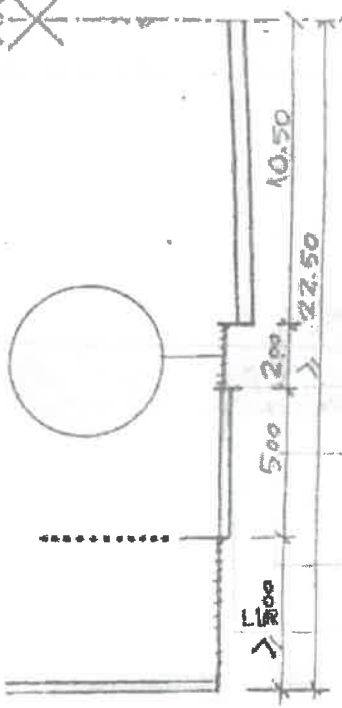


● U.T.R. - N-12

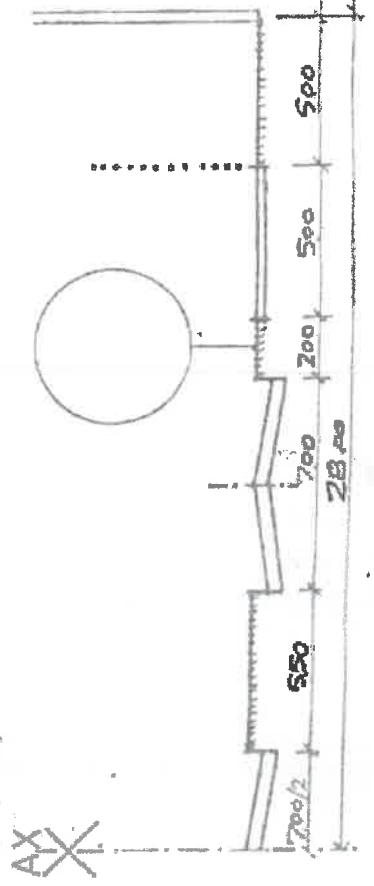
- Delimitare
- Profile transversale tip
- || regim de aliniere
- ⋮ aliniament



● 1-1



● 4-4



HOVA
RIMARIA MUNICIPIULUI
PLOIESTI
ANEXĂ
LA

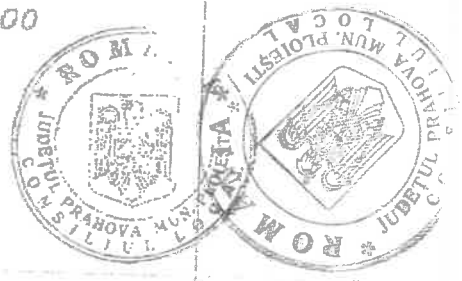
Nr. 381. din 20.11.2016
Arhitec





PLAN SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL Scara 1:500

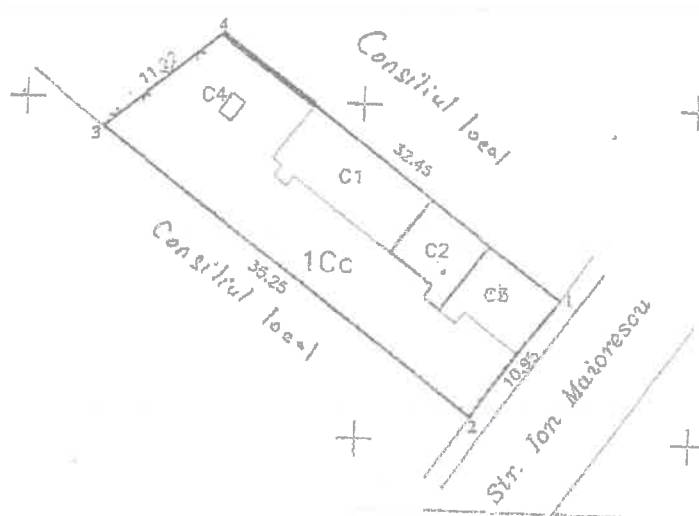
nr. plan
 nr. sc. nr. 7.
 nr. Marinescu nr. 2 Isaccoa
 20.02.2000
 mp



VIZAT O.J.C.C.C. - Prahova
 Conf. art. 61 din L7/1996

nr. imobil. 3406

OFICIUL DE CADASTRU GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE JUDEȚUL PRAHOVA	
Nr. înreg. 12505	Data 21-09-2000
VERIFICAT ȘI RECEPȚIONAT	
Inspector, Ing. NICOLITA COSETANTIN	

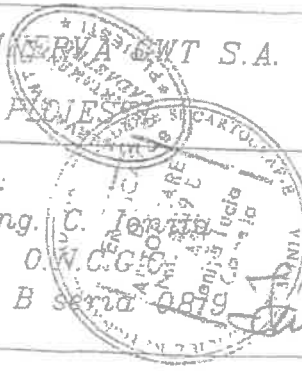


JUDEȚUL PRAHOVA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
 nr. 381

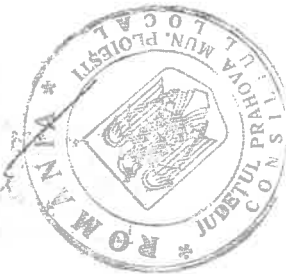


scara: Sistem de proiectie STEREO 70 Suprafata din masuratori = 370.00mp

S.C. MINERVA S.A.		INSCRIERE IN CARTEA FUNCIARA	
recutant:	SCARA	Beneficiar:	
Sing. C. Ionescu	1:500	Sacalov Stefana	
Aut. O.J.C.C.C.			
Seria B seria 0819			







HOTĂRÂREA NR. 179

privind modificarea poziției 137 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Ion Maiorescu nr. 7) din Anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Expunerea de motive a domnilor consilieri: Dănescu Ștefan, Stanciu Marilena, Viscan Robert-Ionuț, Dragulea Sanda, Mateescu Marius, Văduva Sorin și Hodorog Bogdan precum și Raportul de specialitate nr. 150/15.05.2018 al Direcției Gestiune Patrimoniu prin care se propune modificarea poziției 137 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Ion Maiorescu nr. 7) din Anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești;

În conformitate cu Raportul din data de 15.05.2018 al Comisiei nr. 2 - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

Luând în considerare faptul că părți din imobilul situat în Ploiești: str. Ion Maiorescu nr. 7 care fac obiectul prezentei hotărâri se află în domeniul privat al municipiului Ploiești potrivit Anexei nr.1 la *Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/2006 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești;*

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

În conformitate cu prevederile art. 28, alin. (5) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, 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 modificarea poziției 137 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Ion Maiorescu nr. 7) din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești, conform Anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Imobilul teren situat în Ploiești str. Ion Maiorescu nr. 7 se identifică potrivit planurilor de amplasament și delimitare întocmite de persoana fizică autorizată

-Bahudu Vasile, care constituie Anexa nr. 2 și Anexa nr. 3 și fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Art. 4 Direcția Administrație Publică, Juridic – Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștința celor interesați prevederile prezentei hotărâri.



Data în Ploiești, astăzi, 30 mai 2018

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
George-Sorin-Niculae-BOTEZ



Contrasemnează:
SECRETAR,
Laurențiu DITU

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU
SERVICIUL INTABULĂRI BUNURI
COMPARTIMENTUL EVIDENȚĂ
ȘI ADMINISTRARE FOND LOCATIV

ANEXA NR.1 LA HCL



TABEL

privind modificarea poziției 137 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Ion Măiorescu nr. 7) din Anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești*

NR. POZ.	ADRESA IMOBIL	NUME CHIRIAȘ	DESTINAȚIA SPAȚIULUI	SUPRAF. (mp)	OBS.
137		S.C. Lido Gârbea SRL	Teren curte	242,00 indiviz din 370	Imobil aflat în <i>domeniul privat</i> al Municipiului Ploiești
		S.C. Lido Gârbea SRL	Teren curte	45 exclusiv	Imobil aflat în <i>domeniul privat</i> al Municipiului Ploiești

DIRECTOR EXECUTIV,
Carmen Daniela Bucur

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,
Amedeo Florin Tăbîrca

Șef Serviciu Intabulări Bunuri,
Mădălin Negoită

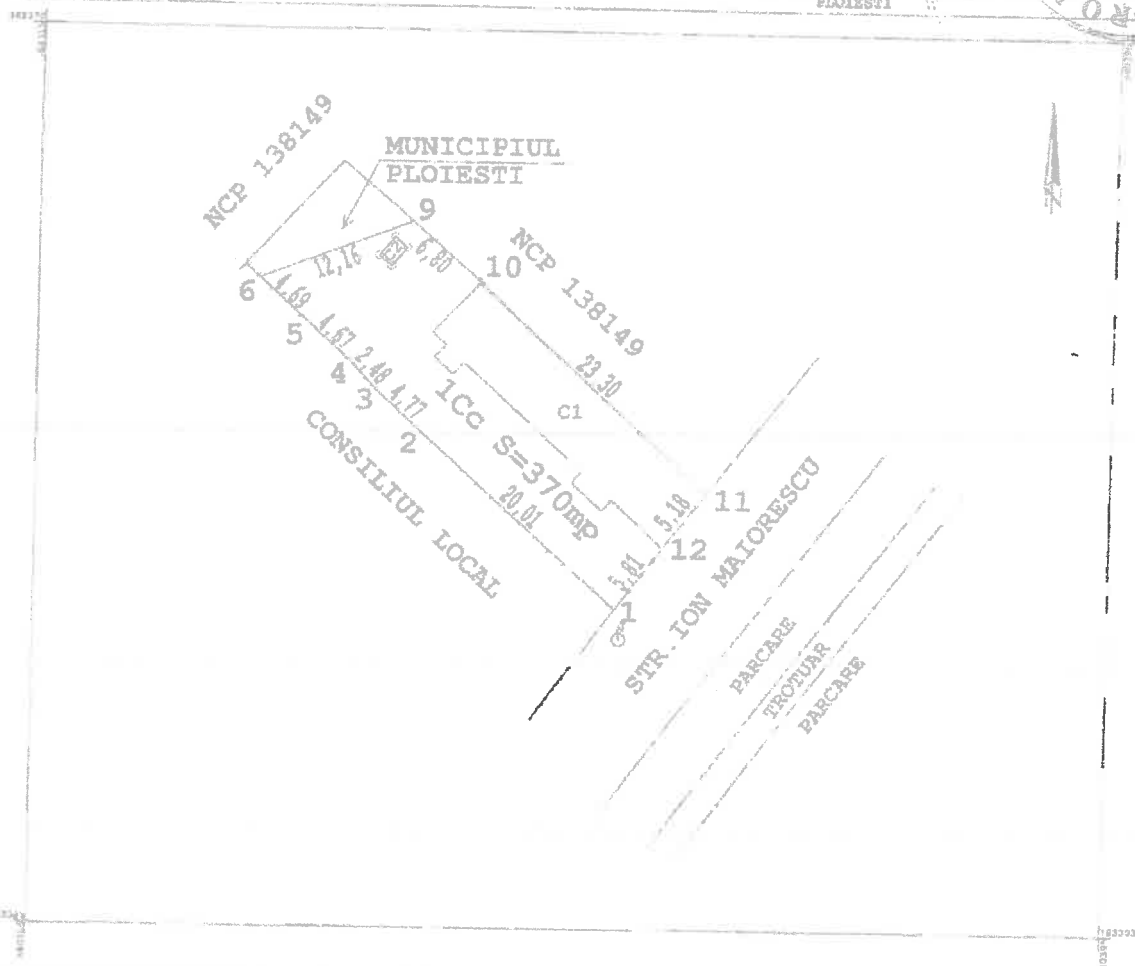
Intocmit:
Stoia Oana
Brazu Petronela

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 500



Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
370mp	PLOIESTI, STR. ION MAIORESCU, NR. 7, JUD. PRAHOVA
Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
PLOIESTI	



A: Date referitoare la teren

nr. pozitia	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CA	370	
Total		370	

B: Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	126	LOCUINTA - Sol=126mp, Su=93, 63mp.
C2	CA	2	AREXA (RC) - Sol=2mp, Su=1, 6mp.
Total		128	

Suprafata totala masurata a imobilului = 370mp

Executant: ing. BAHUDU VASILE

Confirm executarea masuratorilor la teren si corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestuia cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila

Data: 23.04.2018

Seti RO-8 AN. 0872
Bahudu Vasile

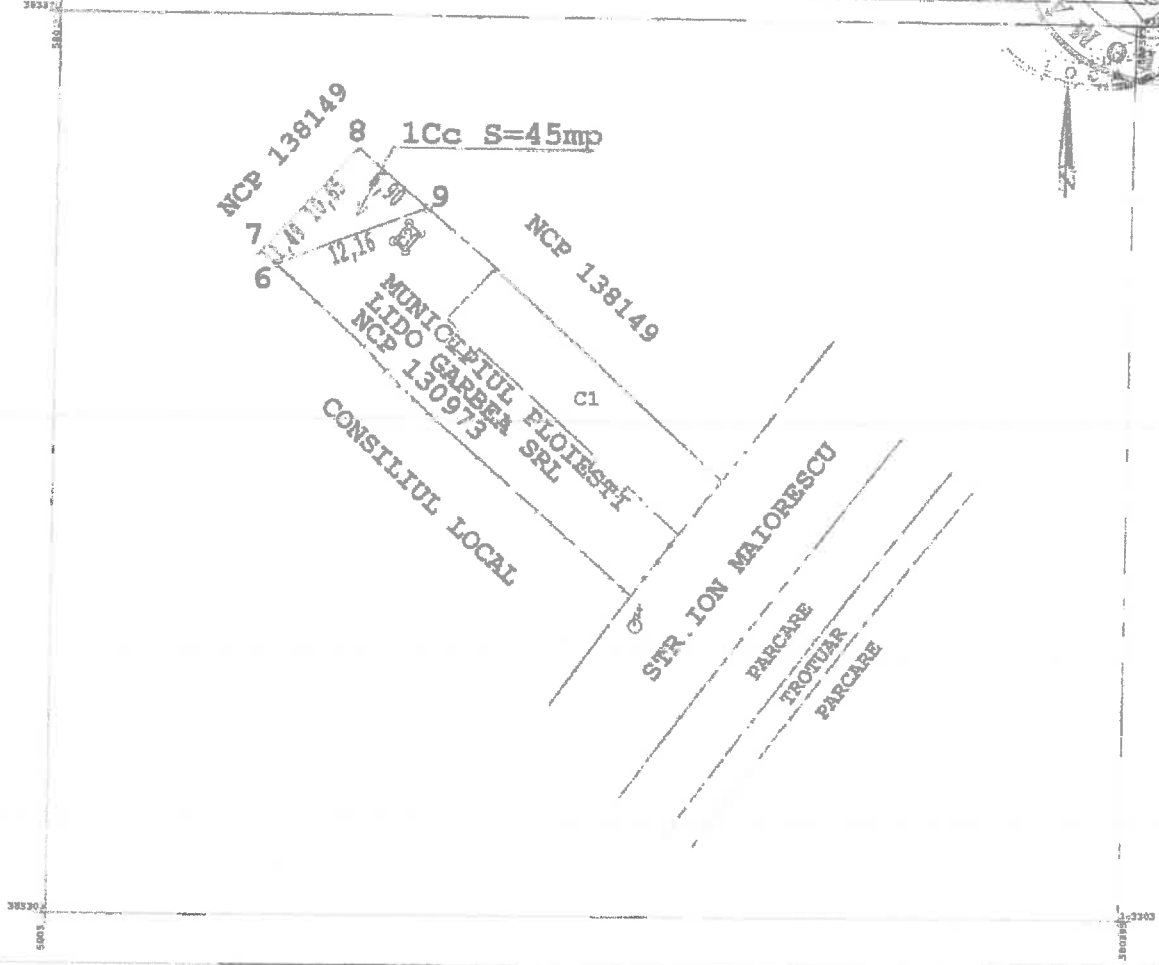
PRIMARIA PLOIESTI

CATEGORIA

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 500

Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
45mp	PLOIESTI, STR. ION MAIORESCU, NR. 7, JUD. FRAROVA
Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
PLOIESTI	



A: Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	45	
Total		45	

B: Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

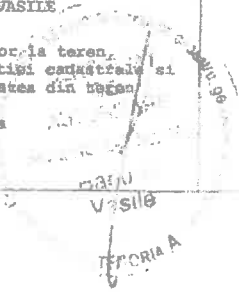
Suprafata totala masurata a imobilului =45mp

Executant: ing. BAHODU VASILE

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data: 23.04.2018



PRIMARIA PLOIESTI

Vand teren excelent amplasat, cu dublu acces si foarte bine orientat
Pentru mai multe detalii

50 000 EUR

0722634274



1 / 4



Specificatii



Specificatii

Suprafata terenului

248 m²

Front strada

30.00

Mapa

Pe harta

Descriere imobiliar

Teren de teren 248 mp in zona de constructii pe strada. In apropierea terenului se afla o casa de locuit cu o suprafata de 100 mp. Terenul este situat in zona de constructii pe strada. In apropierea terenului se afla o casa de locuit cu o suprafata de 100 mp.

Anunturi recomandate

Teren de teren 248 mp in zona de constructii pe strada

150.000 EUR

Teren de teren 248 mp in zona de constructii pe strada

65.000 EUR

Teren de teren 248 mp in zona de constructii pe strada

130.000 EUR

Informatii utile

Adresa: ...

Comenzi

Comenzi recente

Page de parcare

Page de parcare

Aplicatii noastre

Aplicatii noastre

Aplicatii

Google play





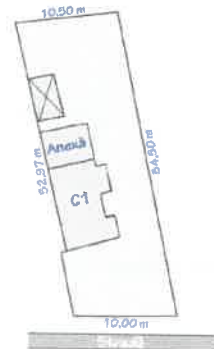
MARSHALL
IMOBILIARE



PROIECTE IMOBILIARE NOI

Teren intravilan de vanzare, zonă P-ta Mihai Viteazu, 550 mp

Suprafață teren = 550 mp



99.000 EUR

PRET negociabil

0733 355 110

ID OFERTA: **MSH5001PZ**

Caracteristici

Suprafata teren:	550 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	10 m	Construcție pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	116 mp
Tip teren:	Constructii		

Descriere

Pe teren exista o constructie care poate fi demolata.

Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, 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, Mijloace de transport

Taxe notariale

Valoare pret imobil in lei: **460.746,00 Lei**

Total taxe notariale: **5.659,19 Lei**

[Vezi detaliat](#)



Localizare



UTILIZAM COOKIE

Folosim cookie-uri pentru a personaliza continutul, pentru a oferi functiile retelelor sociale si pentru a analiza traficul. De asemenea, le oferim partenerilor nostri pentru a-ti oferi experiente deosebite, pentru a analiza traficul si modul de utilizare si pentru a-ti personaliza serviciile noastre. In cazul in care alegi sa continui utilizarea website-ului nostru, esti de acord cu utilizarea modulelor noastre [Cookie](#) si [Politica de Confidentialitate](#).

Nu sunt de acord Nu sunt de acord



MARSHALL
IMOBILIARE



PROIECTE IMOBILIARE NOI

Teren intravilan de vanzare, zona Central, 357 mp

Suprafata teren = 357,00 mp



200 EUR/mp²

0744 358 130

ID OFERTA: **X2L8130EV**

0744 358 130

Caracteristici

Suprafata teren:	357 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	10.25 m	Constructie pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

Utilitati: Utilitati in zona

Alte informatii

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

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

Destinatia: rezidential

Taxe notariale

Valoare pret imobil in lei: **332.295,60 Lei**

Total taxe notariale: **4.472,95 Lei**

[Vezi detaliat](#)



Localizare

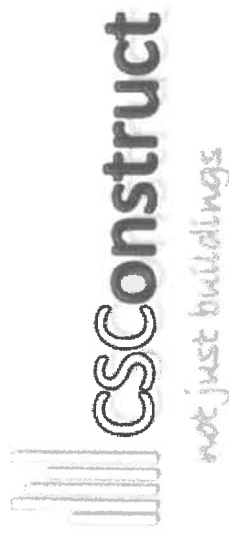


UTILIZAM COOKIE

Folosim cookie-uri pentru a personaliza continutul, pentru a oferi functiile retelelor sociale si pentru a analiza traficul. De asemenea, le oferim partenerilor nostri pentru a-ti oferi experiente deosebite, pentru a analiza traficul si modul de utilizare si pentru a-ti personaliza serviciile noastre. In cazul in care alegi sa continui utilizarea website-ului nostru, esti de acord cu utilizarea modulelor noastre [Cookie](#) si [Politica de Confidentialitate](#).

Nu sunt de acord Nu sunt de acord

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

INFO UTILE

CONTACT

Preturi demolari case

Serviciu

Pret

Demolat si carat moloz casa paianta	100 lei / mp de amprenta casa
Demolat si carat moloz casa bca/caramida fara stalpi beton, fara placa beton	130 lei / mp de amprenta casa
Demolat si carat moloz casa bca/caramida cu stalpi beton, fara placa beton	170 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.

<http://www.cscconstruct.ro/preтури-demolari-case/>



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 construiti amprenta la sol de caramida fara stalpi beton si fara placa inmaltit cu 130 lei / mp = 6500 lei

In pretul acesta intra :

Demolarea acoperisului, al tavanului, peretilor, 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

Despre noi

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

Telefon: 0724.916.059

Email: contact@csconstruct.ro

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.

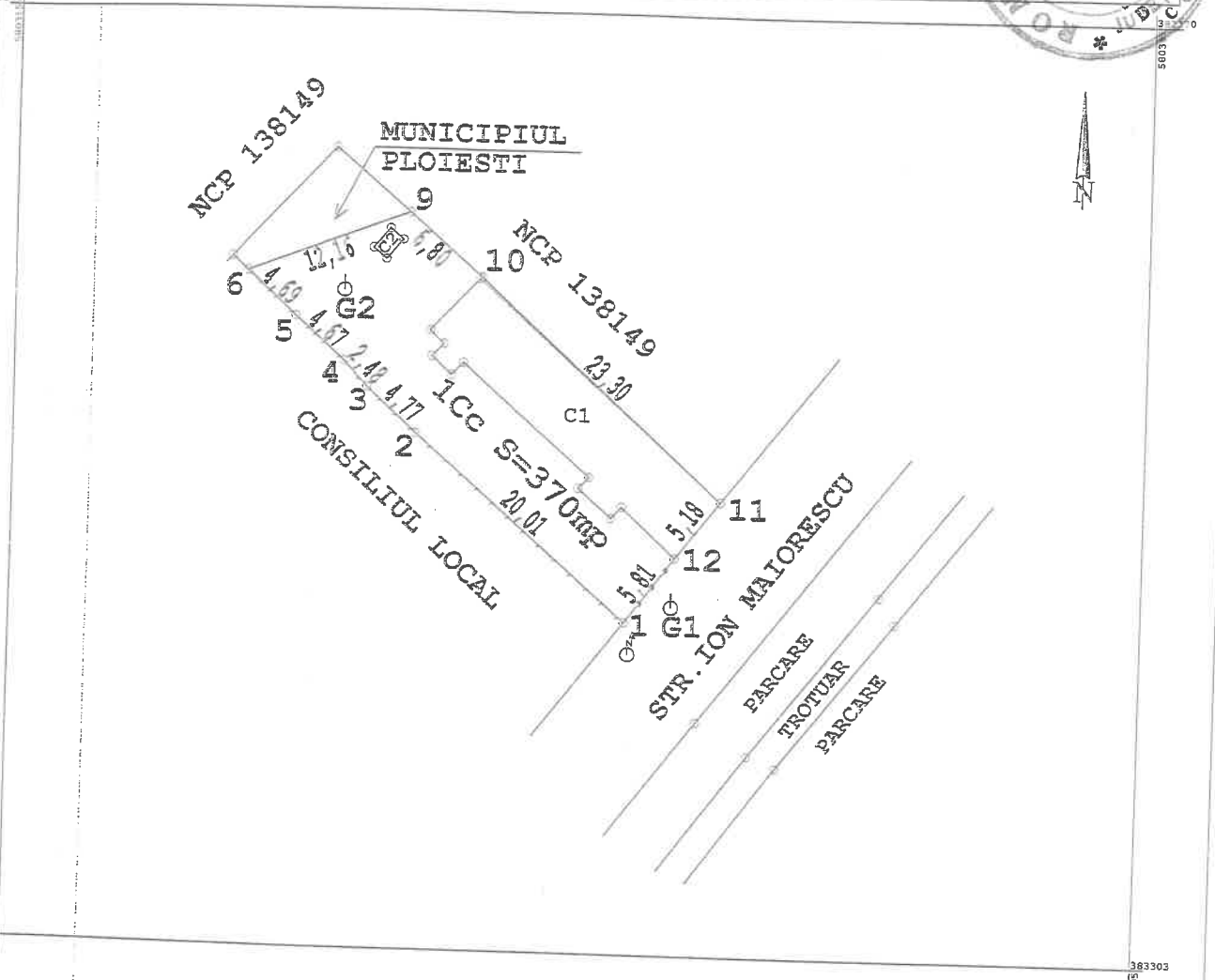


Copyright © 2017 CSConstruct | Constructii case, amenajari interioare



ANEXA NR.1.35 la regulament
Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1 : 500

Nr. cadastral 136793	Suprafata masurata a imobilului (mp) 370mp	Adresa imobilului PLOIESTI, STR. ION MAIORESCU, NR. 7, JUD. BRAHOVA
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (Județ) PLOIESTI



A: Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	370	Delimitat de garduri de fier lemn constructie se hotar si limite conventionale.
Total			370

B: Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	126	LOCUINTA-Sc=126mp, Su=93, 63mp.
C2	CA	2	ANEXA (WC) -Sc=2mp, Su=1, 5mp.
Total		128	

Suprafata totala masurata a imobilului =370mp

Suprafata din acta =370mp

Executant: ing. BRUDU VASILE

Inspector

Confirm executarea masuratorilor pe teren si corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

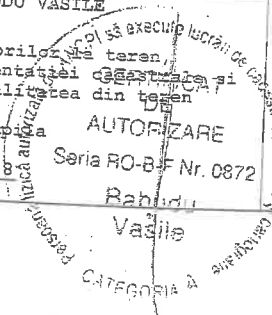
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si stampila

Semnatura si parafa

Data: 02.07.2018

Data: 02.07.2018

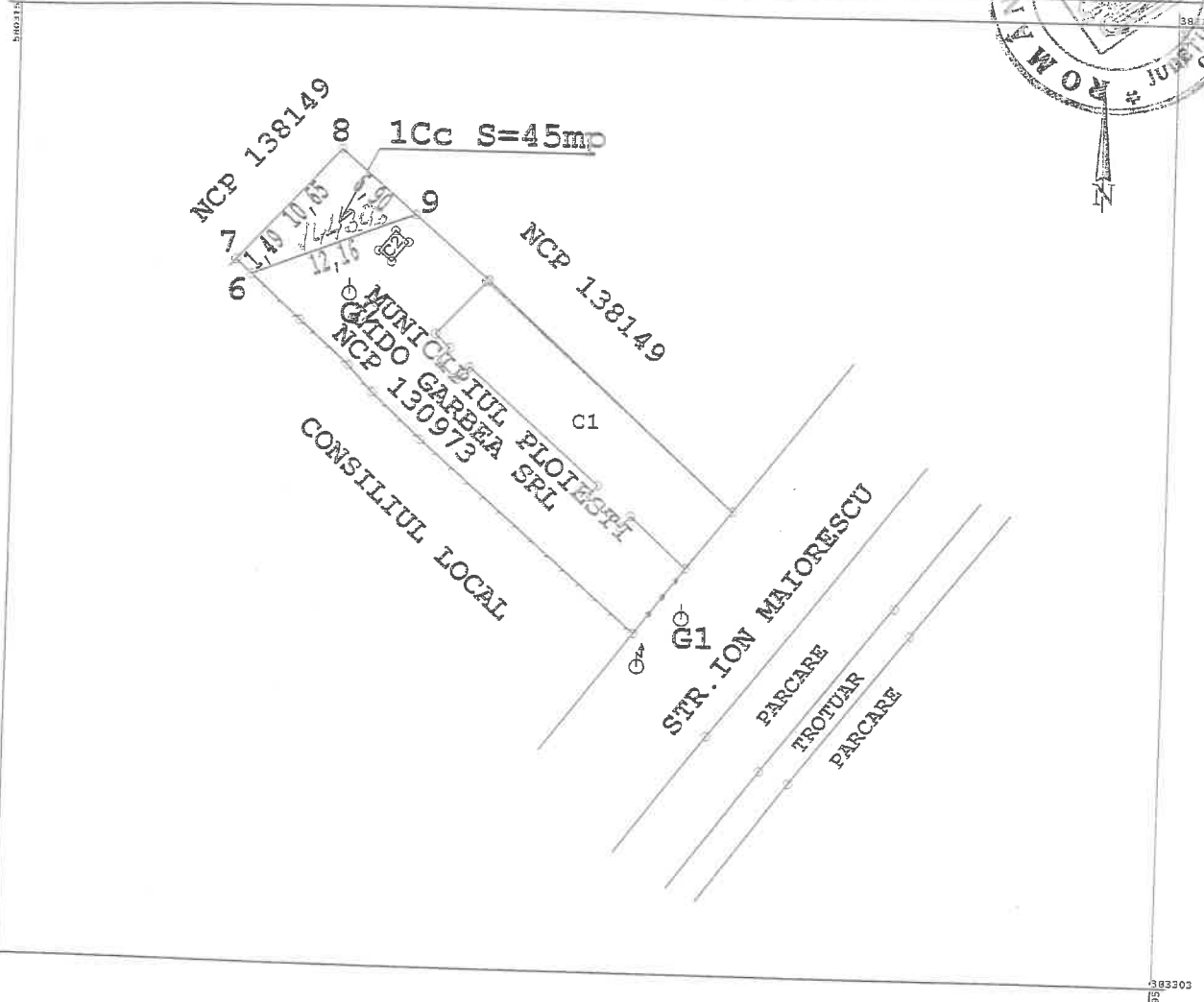
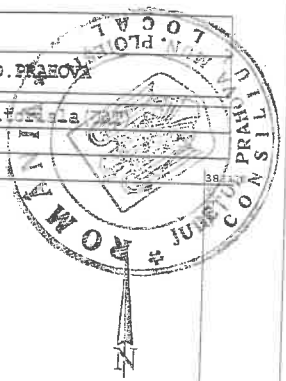


Stampila BCPI

02/07/2018

ANEXA NR.1.35 la regulament
Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1 : 500

Nr. cadastral 144393	Suprafata masurata a imobilului (mp) 45mp	Adresa imobilului PLOIESTI, STR. ION MAIORESCU, NR. 7, JUD. PRAHOVA
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala la care se afla imobilul PLOIESTI



A: Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	45	
Total		45	De limita de limita conventionala TEREN IMOBILIZAT. PROPRIETAR EXCLUSIV MUNICIPIUL PLOIESTI.

B: Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului =45mp
Suprafata din acte =45mp

60027 / 19.04.2018

Executant: ing. BAHUDU VASILE

Inspector

Confirm executarea masuratorilor la teren si corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale corespunzatoare acestora cu realitatea din teren

AUTORIZARE

Semnatura si stampila
Data: 02.07.2018

Bahudu Vasile

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si atribuirea numarului cadastral

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova

Semnatura si parafa
Data:

POTA MARLENA
CONSILIER GR. IA

