



SC OPINION SRL

ANEXA 1 LA
HCL Nr. 427/2019



RAPORT DE EVALUARE –
TEREN INTRAVILAN,
PLOIEȘTI, STR.VAGONULUI,
NR.8, JUD. PRAHOVA,
SUPRAFAȚĂ DE 139,3 MP,
COTĂ INDIVIZĂ DIN 1748 MP
MP,NR.CAD.126718

BENEFICIAR

Municipiul Ploiești

DATA EVALUARII

14.06.2019

Nr. Raport

42/14.06.2019



CĂTRE,

Municipiul Ploiești

Conform contractului cadru nr. 11731/25.05.2017 și a contractului subsecvent 24856/21.11.2018, avem plăcerea să vă prezentăm Raportul de Evaluare a proprietății imobiliare teren intravilan, situat în PLOIEȘTI, STR.VAGONULUI, NR.8, JUD. PRAHOVA, SUPRAFAȚĂ DE 139,3 MP, COTĂ INDIVIZĂ DIN 1748 MP,NR.CAD.126718.

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:

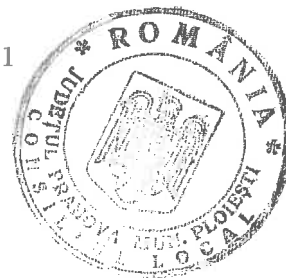
Andrei Nistorescu





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. Compararea 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 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 (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	TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 139,3 MP, COTĂ INDIVIZĂ DIN 1748 MP,NR.CAD.126718
,LOCALIZARE	PLOIEȘTI, STR.VAGONULUI, NR.8, JUD. PRAHOVA
DOMENIU	Privat
PROPRIETAR	Mun. Ploiești
ACTE DE PROPRIETATE	HCL 267/29.11.2006
SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea valorii de piață a terenului
DESTINATAR RAPORT	Municipiul Ploiești
DATA INSPECȚIEI	15.11.2018
DATA EVALUĂRII	14.06.2019
MONEDA	Euro/Ron
CURS DE REFERINȚĂ	4.7228 LEI/EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ	7.058,33 Euro (33.335,09 lei) echivalent 50,67 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.Pleşoianu, 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, Vagonului, nr8, jud. Prahova, nr.cad. 126718

Terenul în întregime are suprafață totală măsurată de 1746 mp, suprafață din acte 1748 mp, categorie de folosință curți construcții, conform extrasului de carte funciară nr. 44582/21.05.2018 furnizat de către client, însă obiectul prezentului raport îl reprezintă o cotă indiviză din acest teren. Cota indiviză ce face obiectul evaluării, în suprafață de 139,30 mp, aparține Municipiului Ploiești, conform extrasului menționat. Terenul a fost identificat cu ajutorul reprezentantului Municipiului Ploiești, pe baza documentației furnizate.

Locație:

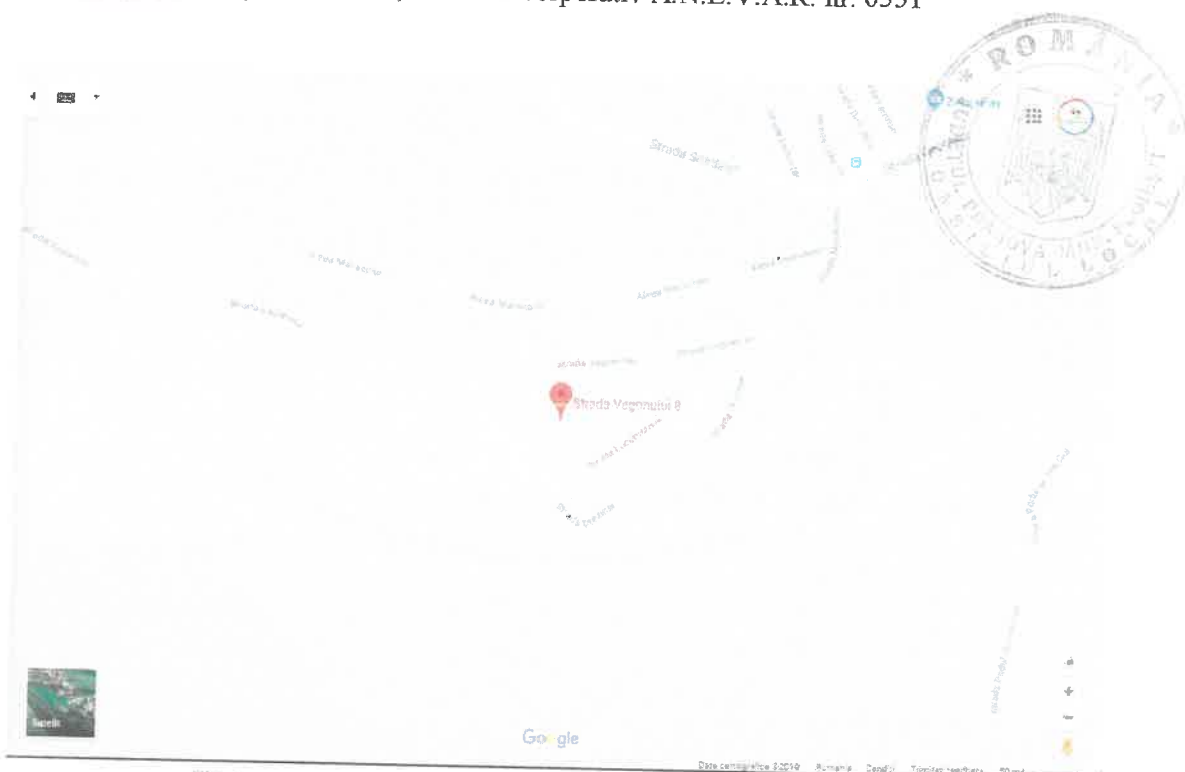


Fig.1 Imobil subiect, str.Vagonului, nr 8 , Ploiești – Vedere Google Maps



Fig.2 Imobil subiect, str.Vagonului, nr 8 , Ploiești – Vedere Satelit



2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății

Proprietarul cotei indivize de teren este Municipiul Ploiești conform HCL 267/29.11.2006 stipulat în Extrasul de Carte Funciară nr. 44582/21.05.2018 furnizat 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 au valoare pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se pot referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui activ. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.



Conform Standardelor de Evaluare 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, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau 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. Mărima 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 aceea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piață 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 14.06.2019. Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 14.06.2019 este : 1€ = 4.7228 lei.

2.10. Amploarea investigației

În ziua inspecției, 27.11.2018, evaluatorii Opinion SRL s-au deplasat la adresa imobilului împreună cu reprezentantul Municipiului Ploiești. S-a permis accesul în interior evaluatorilor. Reprezentantul Primăriei Ploiești, în baza documentației și a informațiilor cunoscute, a furnizat toate detaliile solicitate cu privire la bunurile evaluate. Nu au existat limitări sau restricții, au fost realizate fotografii precum și un interviu cu reprezentantul Primăriei.

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 44582/21.05.2018 și încheiere
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Certificat urbanism 1087/27.08.2018
- HCL 267/2006 împreună cu anexele sale



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;

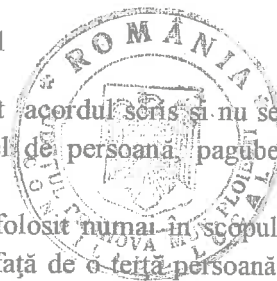
- Informațiile privind utilități, și alte asemenea au fost preluate din declarațiile clientului.

- Evaluarea a fost întocmită în ipoteza în care, de la data inspecției, nu au intervenit schimbări de natură să influențeze valoarea.

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 cotei indivize de teren aparține Municipiul Ploiești conform HCL 267/29.11.2006, stipulat în Extrasul de Carte Funciară nr. 44582/21.05.2018 furnizat de către client. Terenul aparține domeniului privat.

Nu a fost furnizat Extras de Carte Funciară actualizat pentru a fi studiată situația sarcinilor înregistrate. Evaluarea este efectuată în ipoteza în care nu există sarcini asupra cotei indivize evaluate.

3.2. Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente

Terenul cotă indiviză aparține Municipiul Ploiești conform HCL 267/29.11.2006, stipulat în Extrasul de Carte Funciară nr. 44582/21.05.2018 furnizat de către client. Terenul aparține domeniului privat.

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 urmatore 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 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 arată într-o analiză realizată de o companie de consultanță imobiliară internațională, remisă vineri AGERPRES.

Situația economică din România anului 2017 pune presiune pe așteptările din acest an, ca urmare a înregistrării celor mai bune rezultate din perioada post criză, spun analiștii imobiliari care apreciază că România poate depăși performanțele economice ale celorlalte state din regiunea Europei Centrale și de Est și în 2018, marcând încă un an foarte bun pentru domeniul imobiliar.

Principalele 10 tendințe asociate anului 2018 în analiză realizată de Colliers International vizează evoluția pieței de investiții, rezultatele economice mai bune decât în majoritatea țărilor din UE, piața forței de muncă, retailul la nivel național, cererea pentru terenuri.

Luând în considerare reducerea stimulentele fiscale și înasprirea politicii monetare începând cu 2018, creșterea PIB va încetini până la un nivel mai sustenabil (spre 5%), însă România va continua să fie una dintre cele mai dinamice economii europene, spun analiștii imobiliari.

Piața de investiții va avea parte de o evoluție spectaculoasă. După acumularea în 2017 a unui volum investițional ușor peste pragul de 0,9 miliarde euro și amanarea unor tranzacții pentru anul viitor, analiștii de la Colliers International se așteaptă în 2018 la un volum total de peste 1 miliard de euro.

O altă tendință, migrația (interna și externă) va deveni din ce în ce mai relevantă. Tiparul migrației interne sugerează o preferință în creștere pentru principalele orașe din România - Cluj-Napoca, Timișoara și Iași, în detrimentul Bucureștiului, astfel că marile companii vor viza extinderea sau înființarea unor birouri în afara Capitalei.

Un alt fenomen important de urmărit este cel al românilor care lucrează în alte țări și care ar putea începe să se întoarcă în țară în număr mai mare.

În 2018, cererea chiriei pe segmentul industrial va fi din ce în ce mai puternică, mai ales în condițiile intensificării comerțului electronic, în timp ce dezvoltările speculative vor crește în număr.

Infrastructura slabă va constitui în continuare o problemă. În 2017, au fost livrați 24 km de autostradă, de aproximativ patru ori mai puțin decât au promis autoritățile. Experții în domeniu avertizează că 2018 va fi similar, cu promisiuni de cel puțin 156 km.

Piața de birouri din București se va concentra pe noi poli. Livrările de spații de birouri vor fi mai mari în 2018 față de anul trecut, iar noii poli - Centru-Vest, Piața Presei/Expoziției, vor fi absorbiți ușor, însă dezvoltatorii devin mai precauți.

Piața forței de muncă va fi mai încordată anul acesta. Dezechilibrul dintre cerere și ofertă pe piața forței de muncă a crescut, în timp ce absolvenții cu un profil tehnic se dovedesc a fi prea puțini în comparație 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 rezidentiale in zonele invecinate.

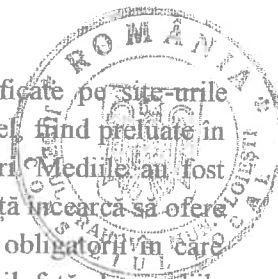
Informații specific referitoare la piața proprietății subiect

Pentru analiza pieței de oferte referitoare la vânzări de terenuri în Ploiești, in zona subiect au fost analizate un număr de 34 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 9 euro/mp și 136 euro/mp, în funcție de utilități, amplasare, acces și apropiere de zonele favorabile ale orașului. Prețul mediu a ofertelor analizate este de 54 euro/mp. Analiza detaliată este prezentată mai jos:

📍 Ploiești 📄 Informații Sumar 📊 Detaliu Analiză

Informații	Proprietatea evaluată	Aria de piață analizată (34 proprietăți)		
		medie	minim	maxim
Pret oferta/vanzare (€)	--	44.500	11.900	1.960.000
Pret (€/mp)	--	54	9,00	136
Zile piață	--	346	11	1.753
Suprafata teren (mp)	100	1.225	271	40.000
Front stradal	0	30	7	235
Utilitati generale	--	Curent, apa, gaz, canalizare	Curent, apa, gaz	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, pe strada Vagonului și are o suprafață totală măsurată de 1746 mp, suprafață din acte 1748 mp, categorie de folosință curți construcții, conform extrasului de carte funciară nr. 44582/21.05.2018 furnizat de către client, însă obiectul prezentului raport îl reprezintă o cotă indiviză în suprafață de 139,30 mp din acest teren. Accesul la teren se realizează pe bază de drept de servitute conform planului de amplasament și delimitare a imobilului și a informațiilor primite cu ocazia inspecției.

Terenul este situat într-o zonă preponderent rezidențială.

Amenajările terenurilor sunt următoarele :

- pe suprafața terenului există vegetație;
- terenul dispune de utilități complete;
- forma terenului este neregulată;

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

3.6. Date privind impozitele

Impozitul pe teren este de aproximativ 750 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 mixtă;
- ☐ utilizarea proprietatilor din imediata vecinatate si din zona este de proprietati rezidențiale și comerciale;
- ☐ forma și suprafața terenului pretabile unei construcții de dimensiuni ridicate

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, posibilă fizic, fezabila financiar, maxim productivă.

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 în situatia terenului construit pentru proprietatea imobiliara existenta – proprietate de tip rezidențială

Prin prisma criteriilor ce definesc notiunea CMBU aceasta abordare este permisibila legal, indeplineste conditia de fizic posibilă, 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-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 ofertă, informația fiind obținută din discuții cu proprietarii.

Terenurile oferite drept comparabile care fac obiectul studiului au fost terenuri libere sau cu construcții demolabile..

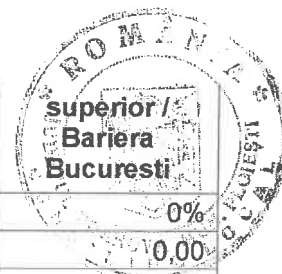
Elementele de comparație luate în calcul la aceasta tehnică au fost: Drepturi de proprietate; Condiții de vânzare; Condiții de finanțare; Condiții de vânzare; Cheltuieli necesare imediat după vânzare; Condiții de piață la data evaluării; Localizare (poziție)/ tip/ zonare; Suprafață; Front stradal; Acces 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	C
		OFERTA	OFERTA	OFERTA
DENUMIRE	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan
LOCALIZARE	Ploiesti	Ploiesti	Ploiesti	Ploiesti
AMPLASAMENT	Vagonului 8	similara /str. Brazdei	similara / str. Rafov	superior / Bariera Bucuresti
PROPRIETAR	Mun.Ploiesti	persoana fizica	persoana fizica	persoana fizica
suprafata	139,30	350	272	1.050
data inspectiei	nov.18	iunie 2019	iunie 2019	iunie 2019
pret/mp-oferta	?	60,00	57,00	40,00
valoare oferta	?	21000	15504	42000
id anunt		119628531	182642845	170476748
contact		0722 833 901	0728 125 811	0721 262 179
alte caracteristici		liber	liber	Constructie pe teren demolabila Ac =100

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	139,30	350	272	1.050
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		60,00	57,00	40,00
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta

Marja negociere (%)		-15%	-15%	-15%
Marja negociere (EURO/mp)		-9	-9	-6
Pret corectat (EURO/mp)		51,00	48,45	34,00
Motivare corectie	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare negativa de 15% , in functie de vechimea ofertelor si disponibilitatea de negociere a ofertantilor , reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma 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)		51,00	48,45	34,00
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)		51,00	48,45	34,00
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)		51,00	48,45	34,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Liber	liber	liber	Constructie pe teren demolabila Ac =100
Ajustare (EURO)		0,00	0,00	2,57
Ajustare (%)		0%	0%	8%
Pret ajustat (EURO)		51,00	48,45	36,57
Motivare ajustare	S-a aplicat o ajustare de 27 euro/mp constructiilor demolabile, conform ofertei de pret atasata. Suma rezultata s-a impartit la suprafata terenului analizat rezultand ajustarea pe mp de teren			
Conditii de piata	iunie 2019	iunie 2019	iunie 2019	iunie 2019
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		51,00	48,45	36,57
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				



Localizare	Vagonului 8	similara /str. Brazdei	similara / str. Rafov	superior / Bariera Bucuresti
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Drum acces	Servitute	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Utilitati	Electricitate, Gaz, Apa, la limita si Canalizare	Electricitate, Gaz, Apa, Canalizare	Electricitate, Gaz, Apa, Canalizare	Electricitate, Gaz, Apa, Canalizare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Suprafata	139,30	350	272	1.050
Ajustare (%)		7%	5%	36%
Ajustare (EURO/mp)		3,53	2,22	13,00
Motivatie ajustare	S-a analizat diferenta intre comp. B si Comp C, rezultand 13euro pentru o diferenta de aprox. 800 mp. Pentru comparabila A s-a aplicat o ajustare de pozitiva de 3,53 euro/mp, pentru comparabila B s-a aplicat o ajustare pozitiva de 2,22 euro/mp, iar pentru comp C s-a aplicat o ajustare pozitiva de 13 euro/mp. Ajustarile s-au determinat proportional pentru fiecare diferenta de suprafata.			
Deschidere (ml)		21	18,5	11
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+3	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		3,53	2,22	13,00
Pret ajustat (EURO/mp)		54,53	50,67	49,57
Ajustare totală netă (EURO)		3,53	2,22	15,57
Ajustare totală netă (%)		6%	4%	39%
Ajustare totală brută (EURO)		3,53	2,22	15,57
Ajustare totală brută (%)		5,88%	3,89%	38,93%
Suprafata teren (mp)	139,30	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	50,67	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	7.058,33	EURO		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				A

Conform tehnicii comparației directe, valoarea estimată a terenului este de 7.058,33 Euro (33.335,09 lei) – echivalent 50,67 EURO/mp . **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 = 50,67 EURO/mp, adică **7.058,33** euro / 33.335,09 lei

Valoarea de piață teren = 50,67 EURO/mp, adică 7.058,33 euro / 33.335,09 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 considerații:
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 14.06.2019.

4.5. Calificările evaluatorilor

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

Opinion SRL

Evaluator autorizat:

Andrei Nistorescu



ANEXE





Acces



Acces



Teren



Teren



Teren



Teren



Teren



Teren



Teren



Teren



Teren

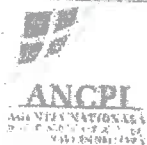


Acces



18/05/2018

Incheiere Nr. 44582 / 21-05-2018



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



Dosarul nr. 44582 / 21-05-2018

INCHEIERE Nr. 44582**Registrator:** NICOLETA RADMILA POLEACU**Asistent:** GEORGE-ADRIAN ALEXANDRU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL PLOIESTI domiciliat in Loc. Ploiesti, Bdul Republicii ,
 Nr. 2-4, Jud. Prahova privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:
 -Act Administrativ nr.267/29-11-2006 emis de MUNICIPIUL PLOIESTI;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr.
 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 60 lei, cu
 documentul de plata;

-Chitanta interna nr.474123/21-05-2018 in suma de 60
 pentru serviciul avand codul 231

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere
 in baza art. 41 alin. 5 indice 2 din OG 31/2018 si art. 29 din Legea 7/1996 r(3)

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 126718, inscris in cartea funciara 126718 UAT Ploiesti avand proprietarii:
 BLOC LOCUINTE in cota de 1531/1748 de sub B.1. GHEORGHE TATIANA in cota de 217/1748 de sub
 B.4, GHIMIS CRISTINA, GHIMIS MIHAI - BOGDAN in cota de 255/1748 de sub B.8, ;
 - se inscrie provizoriu dreptul de PROPRIETATE asupra terenului in suprafata de 139,30 mp indiviz
 1748 mp mod dobandire lege in cota de 139/1748 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL PLOIESTI,
 (DOMENIUL PRIVAT), sub B.10 din cartea funciara 126718 UAT Ploiesti;

Prezenta se va comunica părților:
 MUNICIPIUL PLOIESTI

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de
 Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre
 registratorul-sef

Data soluționării,
 31-05-2018

Registrator,
 NICOLETA RADMILA POLEACU

Asistent Registrator,
 GEORGE-ADRIAN ALEXANDRU

(parafa si semnatura)

(parafa si semnatura)

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 126718 Ploiesti

Nr. cerere	44582
Ziua	21
Luna	05
Anul	2018
Cod verificare	
100057812036	



Nr. CF vechi: 4903 (e: 4903)
Nr. cadastral vechi: 6172

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Vagonului, Nr. 8, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	126718	Din acte: 1.748 Masurata: 1.746	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscisa in CF 126718-C1; CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 126718-C1

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
6291 / 12/08/2002		
Act Administrativ nr. FN, din 12/08/2002;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1137/1748 1) BLOC LOCUINTE OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4903(e:4903))	A1
78918 / 28/12/2012		
Act Notarial nr. 2163, din 27/12/2012 emis de NP BOTEZATU IOANA ELEONORA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE teren af. apartamentului nr.4, dobandit prin Conventie, cota actuala 217/1748 1) GHEORGHE TATIANA	A1
33057 / 04/04/2016		
Act Administrativ nr. 31337, din 30/03/2016 emis de OCPI PRAHOVA;		
B5	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata terenului este de 1748.02 mp	A1
69873 / 19/07/2016		
Act Notarial nr. 1878, din 18/07/2016 emis de NP MINEA OCTAVIAN;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare ca bun comun a terenului in suprafata de 255 mp aferent apartamentului nr. 3, dobandit prin Conventie, cota actuala 255/1748 1) GHIMIS MIHAI - BOGDAN 2) GHIMIS CRISTINA	A1
7590 / 30/01/2018		
Act Administrativ nr. 4384, din 18/01/2018 emis de OCPI PRAHOVA; Act Administrativ nr. 267, din 29/11/2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. PLOIESTI;		
B9	se repositioneaza imobilul conform documentatiei tehnice avizata	A1
44582 / 21/05/2018		
Act Administrativ nr. 267, din 29/11/2006 emis de MUNICIPIUL PLOIESTI;		
B10	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE asupra terenului in suprafata de 139,30 mp indiviz 1748 mp, dobandit prin Lege, cota actuala 139/1748 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855, (DOMENIUL PRIVAT)	A1

C. Partea III. SARCINI

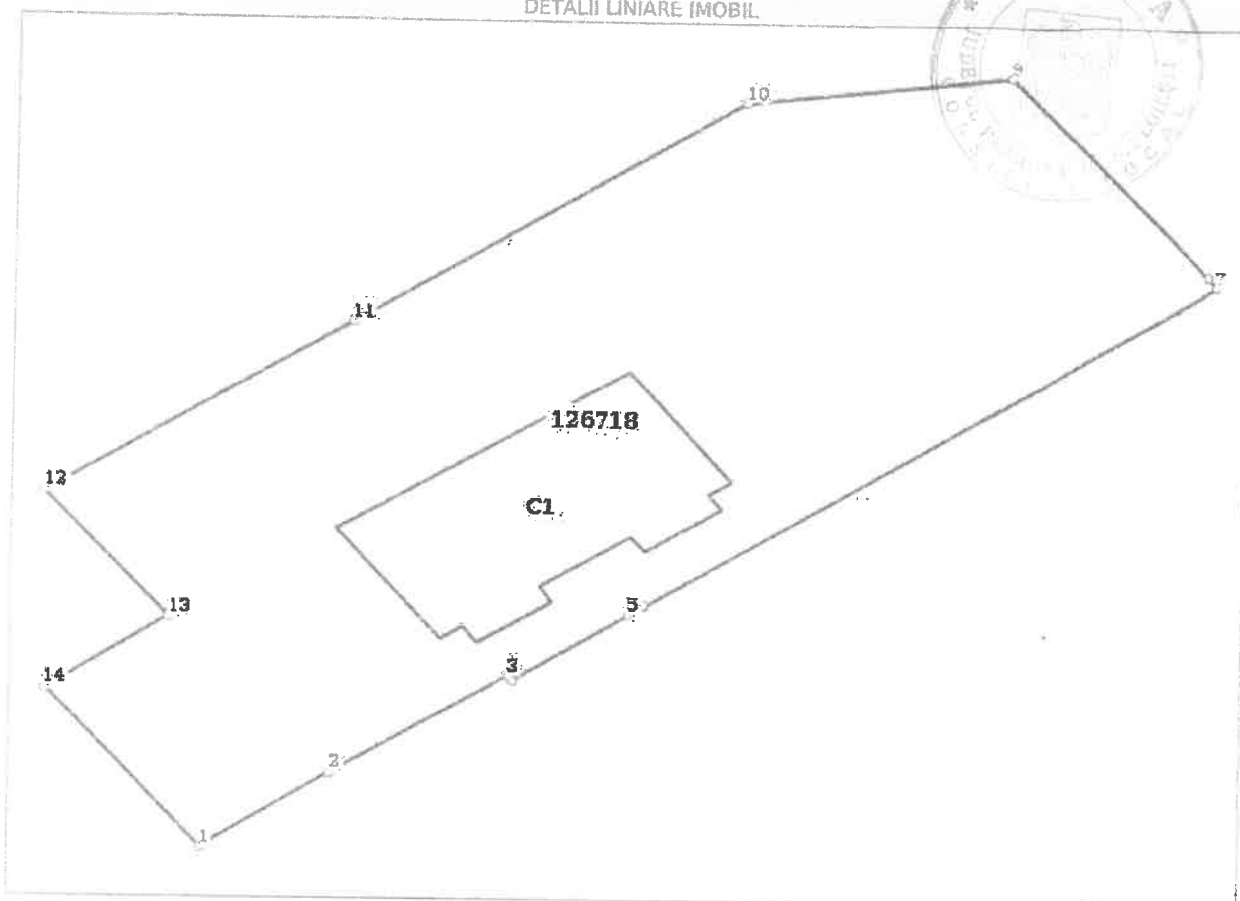
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
--	-----------

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
126718	Din acte: 1.748 Masurata: 1.746	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 126718-C1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE (MOBIL)



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 1.748 Masurata: 1.746	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.233
2	3	12.458
3	4	0.425
4	5	8.191

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	1.092
6	7	40.397
7	8	0.941
8	9	18.577
9	10	14.991
10	11	27.541
11	12	21.46
12	13	11.691
13	14	8.824
14	1	14.721



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

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța internă nr.474123/21-05-2018 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
21-05-2018

Data eliberării,
21-05-2018

Asistent Registrator,
GEORGE-ADRIAN ALEXANDRU

(parafa și semnătura)

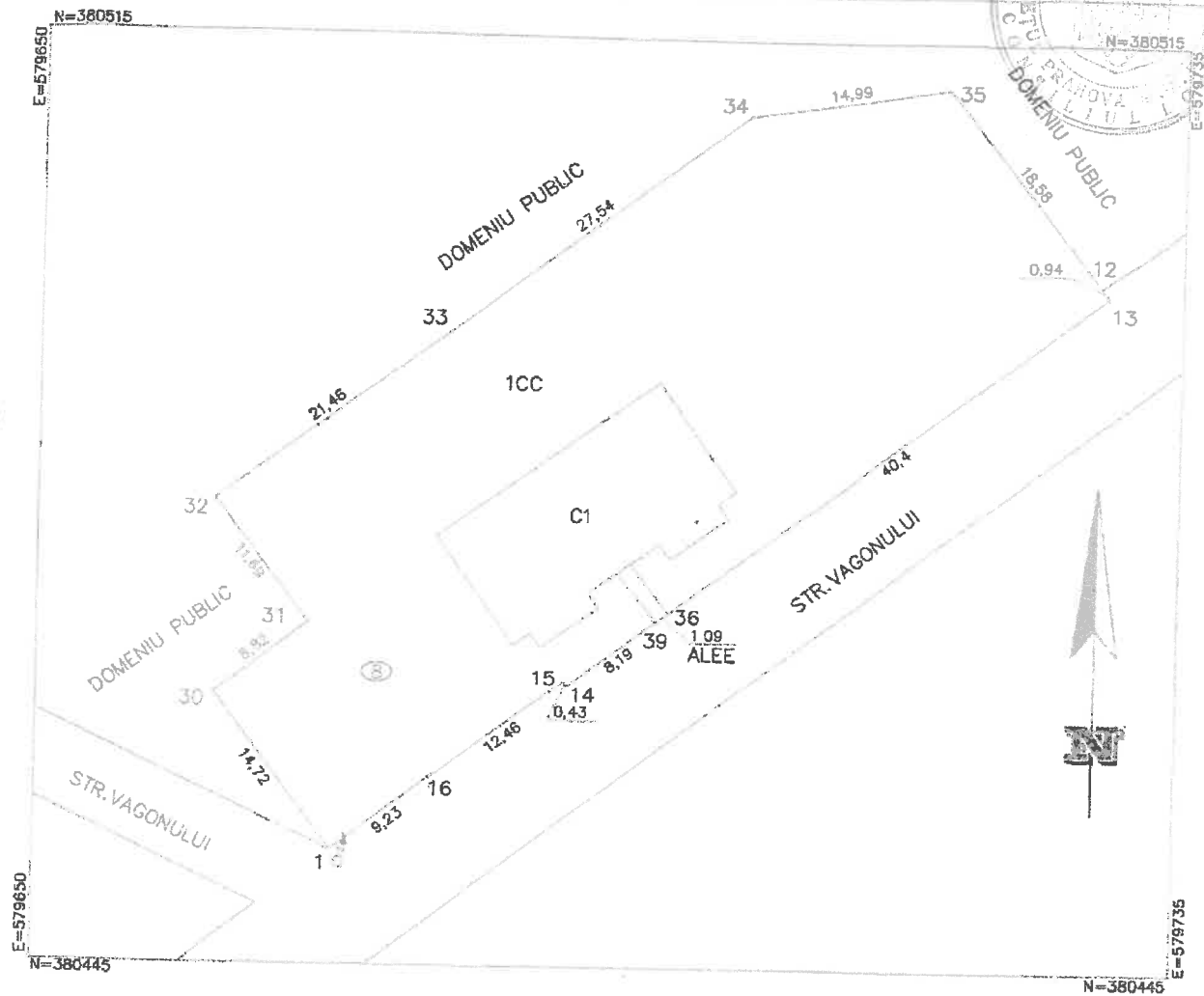
Referent,

(parafa și semnătura)
SECRETAR GENERAL
REFERENT

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Supr. masurata a imobilului	Adresa imobilului:
	1746	STR. VAGONULUI NR.8
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	MUN. PLOIESTI	



A: Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	1746	IMPREJMUIRE : NORD-L.C.; EST-L.C. SUD- GARD LEMN; VEST-L.C.
Total		1746	NOTA: SUPRAFATA TEREN=1745.77mp, DIN CARE S.BLOC=217.20mp, S.ALEE=5.30mp SE INSCRIE 139.30mp, COTA INDIVIZA DIN 1746mp.

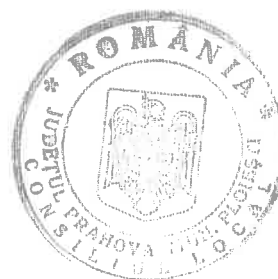
B: Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CL	217	BLDC LOCUINTE
TOTAL		217	

Suprafata totala masurata imobilului = 1745.00 mp
Suprafata din cat = 1745.00 mp

Executant: ING. DUMITRACHE ALEXANDRU AUTORIZATIE RO-B-F 0397 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestei cu realitatea din teren. Semnatura si stampila Data: 03.2018	Inspector Confirmi introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Stampila BCPI Data:
--	---

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 306545 din 14-08-2018



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1087 Din: 14.08.2018

In scopul:

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

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**
cu domiciliul/sediul in judetul **PRAHOVA**, localitatea **PLOIESTI**,
satul **-**, sectorul **-**, cod postal **100066**,
strada **B-DL REPUBLICII**, nr. **2**, bl. **-**,
sc. **-**, et. **-**, ap. **-**, tel/fax **0244516699**, e-mail **-**,
inregistrata la nr. **306545** din **14-08-2018**,

Pentru imobilul — teren si/sau constructii — situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul **-**, sectorul **-**, cod postal: **-**,
strada **VAGONULUI**, nr. **8**, 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

Imobilul cu numarul cadastral 126718 compus din teren in suprafata de 1748 mp din acte, respectiv 1746 mp din masuratori este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate particulara in indiviziune avand proprietari: Bloc de Locuinte in cota 1137/1748, Gheorghe Tatiana in cota de 217/1748, Chimis Cristina, Chimis Mihai-Bogdan in cota de 255/1748 si Municipiul Ploiesti drept de proprietate provizoriu in cota de 139,30/1748 conform Extrasului de Carte Funciara eliberat in baza cererii nr.44582/21.05.2018.
Conform PUG si RLU, imobilul este situat in zona de protectie a infrastructurii feroviare.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale:

LSC-zona locuinte de serviciu, colonii.

Utilizari premise: locuinte de serviciu.

Utilizari interzise: orice alte utilizari.

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

Terenul se incadreaza in zona valorica D, conform H.C.L. 553 / 2011 si 361 / 2012

3. REGIMUL TEHNIC

UTR V-10; POT 80%, CUT 2,5;

-suprafata teren 139,30 indiviz din 1748 mp.;

-terenul are acces direct la strada Vagonului;

-parcela neconstruibila (suprafata teren mai mica de 150 mp.);

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER, 21-08-2018

Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU



nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - SUPRAFATA DE TEREN DE 139,30 MP INDIVIZ DIN 1748 MP

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:

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 ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE VA FI 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 si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

- | | | |
|--|--|---|
| ☐ alimentare cu apa | ☐ gaze naturale | Alte avize/acorduri
☐ |
| ☐ canalizare | ☐ telefonizare | |
| ☐ alimentare cu energie electrica | ☐ salubritate | |
| ☐ alimentare cu energie termica | ☐ transport urban | |

d.2) avize si acorduri privind:

- | | | |
|--|---|---|
| ☐ securitatea la incendiu | ☐ protectie civila | ☐ sanatatea populatiei |
|--|---|---|

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

d.4) Studii de specialitate

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

f) dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitecților din Romania (1 exemplar original);

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 0 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
ADRIAN FLORIN DOBRE

L.S.



SECRETAR,
LAURENTIU DITU

ARHITECT SEF,
CRISTINA HERTIA

DIRECTOR ADJUNCT,
RITA-MARCEA NEAGU

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

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

HOTĂRÂREA Nr. 267
privind includerea unor imobile în
Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti



Consiliul Local al Municipiului Ploiesti:
 văzând Expunerea de motive a Primarului Municipiului Ploiesti, domnul Emil Calotă și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, prin care se propune includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti*;
 în temeiul prevederilor Legii nr. 18/1991, Legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și al Legii nr. 54/1998, privind circulația juridică a terenurilor;
 având în vedere Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
 în baza art. 38 alin. 2 lit. c din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1** Constată că imobilele identificate în Anexa nr. 1, Anexa nr. 2, Anexa nr. 3, Anexa nr. 4 și Anexa nr. 5, ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre, aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiesti și se vor înscrie ca atare în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti*, cu înscrierea, conform legii, în Cartea funciară provizorie.
- Art. 2** Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios va aduce la cunostință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Dată în Ploiesti, astăzi, 29 noiembrie 2006

Presedinte de sedinta,
 Paul Palas

Contrasemnează,
 Secretar,
 Maria Magdalena Mazălu

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

EXPUNERE DE MOTIV E
 la proiectul de hotărâre cu privire la includerea unor imobile în
Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti

Domeniul privat al municipiului Ploiesti este alcătuit, potrivit prevederilor Legii nr.213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, din bunuri aflate în proprietatea sa, bunuri ce nu fac parte din domeniul public al localității.

Prin efectul legii și prin alte acte normative în patrimoniul municipiului Ploiesti au intrat bunuri asupra carora municipiul are drept de proprietate privată.

În Anexele nr.1, nr.2, nr.3 și nr.4 sunt identificate imobile aflate în domeniul privat al municipiului aflate în folosință, închiriere sau concesiune.

Având în vedere faptul că imobilele se afla în circuitul civil se impune ca acestea să figureze în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti*, pentru a putea fi intabulate.

Pentru a se putea face dovada proprietății este necesară emiterea unei hotărâri de consiliu care să ateste faptul că imobilele ce fac obiectul unor contracte, conform anexelor la prezentul proiect de hotărâre, se afla în domeniul privat al municipiului Ploiesti.

Fata de cele expuse mai sus, propun spre analiză și aprobare Consiliului Local al municipiului Ploiesti, proiectul de hotărâre privind includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti*

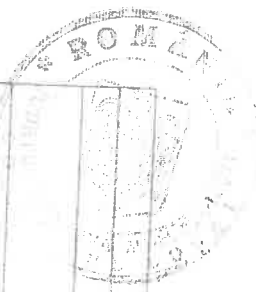
PRIMAR,

SITUATIA IMOBILELOR (LOCUINTE SI TERENURI AFERENTE) CE URMEZA A FI INCLUSE IN
"INVENTARUL BUNURILOR CE ALCATUIESC DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIESTI"

NR. CRT.	ADRESA IMOBIL	NUME SI PRENUME CHIRIAS	DESTINATIA SPATIULUI	Suprafata (mp)	OBS.
<u>CENTRUL 1</u>					
1.	Al. Odobescu nr.22	Nicolae Vasilica	Teren curte	472.12	
2.	Al. Odobescu nr.32	Calin Corina	Teren curte	169.14	
3.	Al. Odobescu nr.52	Dobrescu Aurica	Teren curte	287.17	
4.	Al. Odobescu nr.67	Cremeneanu Ion	Teren curte	45.26	
		Cretu Elena	Teren curte	128.06	
		Mocanu Ion	Teren curte	109.96	
		Nicolac Marina	Teren curte	247.22	
		Dragomir Elena	Teren curte	84.29	
		Naumovici Steliana	Teren curte	84.29	
		Mita Monica	Locuinta	62.86	
5.	Amurgului nr. 2	Bostoaca Georgeta	Locuinta	31.08	
6.	Arborilor nr.51	Comanita Nicolae	Teren curte	200.00	
7.	Arcului nr.1	Ganea Teodor	Teren curte	61.63	
8.	August Laurian nr.12	Detelbah Steliana	Locuinta	19.65	
9.	August Laurian nr.2	Negroiu Vasilica	Locuinta	25.67	
10.	Badesti nr. 5	Visan Sultana	Locuinta	43.16	
11.	Barbu Delavrancea nr.2	Micu Ioana	Locuinta	31.00	
		Stirbescu Genovi	Locuinta	31.20	
		Lichiardopol Dan	Teren curte	125.00	
		Dobrota Ion	Teren curte	129.00	



1202	Taninului nr.29	Stan Constantin	Locuinta	21,13
1203	Teius nr.1	Rasnoveanu Gheorghe	Teren curte	110,00
1204	Teius nr.3	Nicolae Maria	Teren curte	112,00
1205	Teleajen nr.1	Gavriloaie Rodica	Teren curte	101,47
		Mirea Elisabeta	Teren curte	19,32
		Anastasiu Dan	Teren curte	27,50
		Mircea Veronica	Teren curte	16,00
		Ionescu Lelia	Teren curte	15,96
		Coman Constantin	Teren curte	20,31
1206	Theodor Aman bl.29 ap.39	Todoran Maria	Locuinta	61,04
1207	Titu Maiorescu, nr.4	Ionescu Nicolae	Locuinta	27,08
1208	Titu Maiorescu, nr.6	Mangulea Nicolae	teren curte	183,62
		Rotaru Ileana	teren curte	38,70
		Aanei Aurel	teren curte	27,92
1209	Traian Savulescu nr.9	Pavel Paraschiva	teren curte	39,88
1210	Traian Vuia, nr.13A	Juverdeanu Tinca	Locuinta	43,20
1211	Traian Vuia, nr.6	Gheorghe Vasile	teren curte	274,20
1212	Trompetei nr.1	Tutuui Victoria	teren curte	186,00
1213	Tunari nr.38	Ungureanu Sorin	Locuinta	38,40
1214	Udriste Nasturel nr.19	Carabus Alex.	Teren curte	211,00
		Popescu Haralambie	Teren curte	76,82
		Stoica Elena	Locuinta	50,18
1215	Udriste Nasturel nr.26	Gheorghe Victoria	Locuinta	42,08
1216	Udriste Nasturel nr.36	Grigore Constantin	Locuinta	54,31
1217	Udriste Nasturel nr.45	Paraschiv Aniel	Locuinta	53,44
		Pantazi Gina	Locuinta	24,29
1218	Udriste Nasturel nr.6	Pantazi Ion	Teren curte	115,00
1219	Vagonului, nr.8	Vintilescu Paraschiva	Locuinta	63,09
		Popescu-Predulescu	teren curte	139,30
		Margareta		
1220	Vanatori nr.1	Smigun Ion	T.C+T.G	80,60+15,00
1221	Vanatori nr.7	Popescu Maria	Teren curte	57,61





[Contul meu](#)

[ADAUGA ANUNT NOU](#)

[Inapoi](#) [Anunturi Ploiesti](#) > [Imobiliare Ploiesti](#) > [Terenui Ploiesti](#)

[Urmatorul anunt](#) >

Între pe
www.planetacujucarii.ro și ai
15% reducere
din valoarea comenzii la orice
produs din gama **planeta**
cu jucării utilizând
codul **APP15**

☆
Salveaza ca
favorit



21 000 €

Negociabil

Acum poți comanda **GRATUIT** primul
tău card standard Revolut!

✉ [Trimite mesaj](#)

☎ [0722 833 901](#)

📍 Ploiesti, judet Prahova
[Vezi pe harta](#)



Costache Cristi

Pe site din nov 2013

[Anunturile utilizatorului](#)

[Raporteaza](#)

Teren intravilan Ploiesti

Ploiesti, judet Prahova Adaugat La 03:29, 03 iunie 2019, Numar anunt: 119628591

[Imi place](#) [Distribuie](#)

[Promoveaza anuntul](#)

[Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila 350 m²

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al

Neumarkt: **Castiga premii cum trebuie si cumpara-ti ce vrei!**

în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. [Afla mai multe detalii](#)

[Click aici](#) pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

[Accept & Include](#)

< Inapoi

In place of

Distribule

Vizualizari:5622

△ ×

Spații comerciale și birouri disponibile
pentru închiriere.

park-lake.tc

DESCHIDETI

▶ X

Spații comerciale și birouri disponibile
pentru închiriere.

talk-lace.ro

DESCHIDETI

☎ 0722 833 901

Mesajul tau

Nu sunt robot

ГЕОПТИКА

[illegible] Trimite

Inchiriez spatii Craiova 5€/mp

Preturi mici inchirieri birouri hale depozit locuri de parcare incluse in centru

DESCHIDET!

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru.

Având în vedere utilizarea tehnologiei de protecție împotriva spam-ului și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. [Afla mai multe detalii](#)

[Click aici](#) pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

ate ai Old
tsrathit



Pisicute 6 saptamani

Pisici
12 km

Armat



Armat

Spații Comerciale în Cluj

Spații comerciale și birouri disponibile pentru închiriere.
park-lake.ro/spatii-chirie/cluj

▶ ×



Armat

Executor judecătoresc Iovu

Executor judecătoresc Iasi
google.com/maps/ExecutariSillite

▶ ×



Armat

Spații Comerciale în Cluj

Spații comerciale și birouri disponibile pentru închiriere.
park-lake.ro/spatii-chirie/cluj

▶ ×

Aplicații mobile

Cautam frecvent:

Anchetați din nou-vata

Harta site

Harta Indentat

ANPC

Parteneri ▼

Ajutor & Contact

Descoperă OLX.ro

OLX pentru profesioniști

Livrare cu verificare

Condiții de utilizare

Politică de confidențialitate

Cariera în OLX

Setări publicitate

Publicitate

Descarcă aplicația pentru telefonul tău

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. [Afla mai multe detalii](#)

[Click aici](#) pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

Acceptă & Închide



[Contul meu](#)

ADauga ANUNT NOU

[Inapoi](#) [Anunturi Ploiesti](#) [Imobiliare Ploiesti](#) [Terenuri Ploiesti](#)

[Urmatorul anunt](#) >

[▶](#) [×](#)

Creatii Unice & Serie Limitata

Creatii in Serie Limitata

OBSIDIAN

SHOP NOW



15 500 €

Acum poți comanda GRATUIT primul
tău card standard Revolut!

[Trimite mesaj](#)

[0728 125 811](#)

[Ploiesti, judet Prahova](#)
[Vezi pe harta](#)



Florentina

Pe site din apr 2019

Anunturile utilizatorului

[Raporteaza](#)

Teren intravilan

Ploiesti, judet Prahova

[Adaugat de pe telefon](#) La 07.01, 3 iunie 2019. Numer anunt: 182642945

[Imi place](#)

[Distribuie](#)

[Promoveaza anuntul](#)

[Actualizeaza anuntul](#)

[Ofert de](#)

[Proprietar](#)

[Extravilan / intravilan](#)

[Intravilan](#)

Suprafata utila

272 m²

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru,

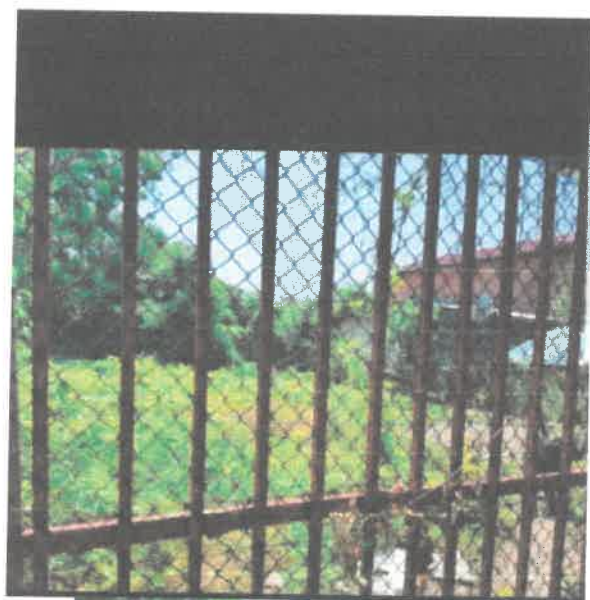
în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. [Afla mai multe detalii](#)

[Click aici](#) pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

[Acceptă & închide](#)

Nu este stradal
Mijloace de transport în comun
Gard din beton
Utilități la poarta
Se poate vedea oricând la adresa de:
Strada Râfov nr 51

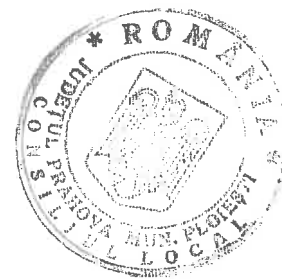
Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru [Android](#), [iOS](#)



Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al
personalizării conținutului nostru,
în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. [Afla mai multe detalii](#)

[Acceptă și înțeleg](#)

[Click aici](#) pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX



[< Inapoi](#)

[Urmatorul anunt >](#)

[Îmi place](#) [Distribuie](#)

Vizualizari: 868



Teren lângă București 663 mp - La 25 de Min de Pța Victoriei

terenurilapadure.ro

La intrarea în complex este asigurată pază pe timp de noapte, prin firma Force

1.

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosești module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru,

în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. [Afla mai multe detalii](#)

[Acceptă & Închide](#)

[Click aici](#) pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

Contactează vânzătorul

☎ 0728 125 811

Mesajul tau

Nu sunt robot

reCAPTCHA
Vă asigurăm că sunteți om

📎 Adaugă fișier

Fișierele acceptate sunt jpg, jpeg, png, gif, pdf, gif.
Tipul de fișier: jpg (max. 2 MB)
Fișierul poate avea max. 2 MB

✉ Trimite

Anunțurile utilizatorului Florentina



Apartament de inchiriat în zona Mărășești
2 camere
25 m²

350 €

Anunț



cauciuc lichid

cauciuc pentru hidroizolații 100% UV rezistent
AKROFLEX

▶ ×

Anunț



Executor judecatoresc lovu

Executor judecatoresc [asi]
[google.com/maps/ExecutarjSajite/](https://www.google.com/maps/place/ExecutarjSajite/)

▶ ×

Anunț



cauciuc lichid

cauciuc pentru hidroizolații 100% UV rezistent
AKROFLEX

▶ ×

Aplicații mobile

Căutare frecvent

Apunții primavara

Pravazite

Harta judetelor

ANPC

Parteneri ▼

Ajutor & Contact

Descopera OLX.ro

OLX pentru profesioniști

Unelte de verificare

Condiții de vânzare

Politica de confidențialitate

Carică în OLX

Setări publicitate

Publicitate

Descarcă aplicația pentru telefonul tău

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru,

în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. [Afla mai multe detalii](#)

[Click aici](#) pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

Accept & Închide





[Contul meu](#)

[ADAUGA ANUNT NOU](#)

[Inapoi](#) [Anunturi Ploiesti](#) > [Imobiliare Ploiesti](#) > [Terenuri Ploiesti](#)

[Urmatorul anunt](#) >



Producator usi frigorifice

Usi frigorifice batante

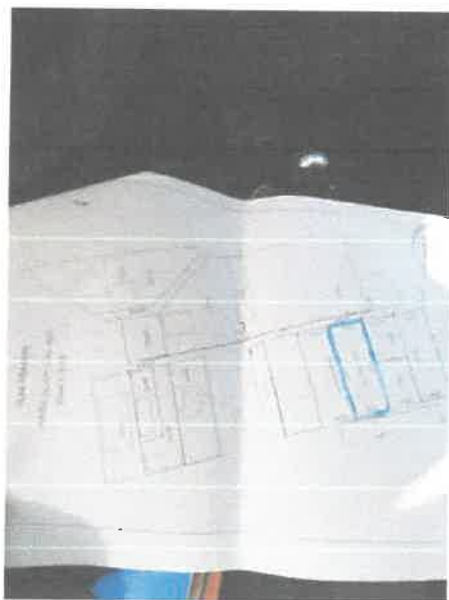
Izotech produce usi frigorifice standard si dimensiuni personalizate

izotech-expert.ro

DESCHIDEȚI



Salveaza ca
(evnpt)



40 €

Acum poți comanda GRATUIT primul
tău card standard Revolut!

Trimite mesaj

0721 262 179

Ploiesti, judet Prahova
[Vezi pe harta](#)



Ovidiu

Pe site din sep 2017

[Anunturile utilizatorului](#)

[Raporteaza](#)

Teren intravilan

Ploiesti, judet Prahova

Adaugat de pe telefon La 12:30, 19 mai 2019, Numar anunt: 170476748

[Imi place 0](#)

[Distribuite](#)

[Promoveaza anuntul](#)

[Actualizeaza anuntul](#)

Ofertă de

[Proprietar](#)

[Extravilan / intravilan](#)

[Intravilan](#)

Suprafata utila

1 050 m²

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru,

în vederea analizei traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. [Afla mai multe detalii](#)

[Click aici](#) pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

[Acceptă & înțelege](#)

Teren intravilan în Ploiești, Bd București, în spatele benzinăriei Petrom, aproape de mijloace de transport în comun, facultate UPG, grădiniță, firme. Terenul are o deschidere de 20 m, lungimea de 52,5 m, suprafața de 1050m. Lângă teren se află o casă construită. Zona liniștită. Sau schimb cu apartament sau garsoniera conf 1+ diferență

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru [Android](#), [iOS](#)

[Inapoi](#)

[Urmatorul anunt](#)

[Imi place 0](#) [Distribuie](#)

Vizualizari: 1040

Detectare mobil

Toți operatorii de telefonie mobilă, Toate mărcile de mobil,...

Geolite:mobil

Contacteaza vanzatorul

☎ 0721 262 179

Mesajul tau

Nu sunt robot

reCAPTCHA
Click on the checkbox to prove you're human

[Adauga fisier](#)

Formate acceptate: txt, rtf, docx, doc, xls, ppt, pptx, zip, rar, 7z, epub, mobi, docx, xls, ppt, pptx
Formulă maximă: 2 MB

[Trmite](#)

Anunt



Apartamente noi 2 camere Cluj

Riverside Residence Cluj Piața 1 Mai, apartamente langa Simes si spatii verzi
riversidecluj.ro/apartamente/1-2-camere

Anunt



Apartamente noi 2 camere Cluj

Prin utilizarea serviciilor noastre și vizitarea acestui site, vă acordăm consimțământul nostru în ceea ce privește utilizarea fișelor de cookie și a altor tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. [Afla mai multe detalii](#)

[Acceptă & Închide](#)

[Click aici](#) pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX



Anunt



Fotolii cu Masaj de Lux

Cel mai Bun Pret - Transport si Montaj Gratuit - Livrare din Stoc - Cere Oferta Acum!
masatto.ro



Aplicatii mobile

Cautari frecvente

Anunturi promovate

Harta site

Harta judetelor

ANPC

Prijinei ▼

Ajutor & Contact

Descopera OLX.ro

OLX pentru profesionisti

Livrare cu verificare

Conditii de utilizare

Politica de confidentialitate

Cariera in OLX

Setari publicitate

Publicitate



Descarca aplicatia pentru telefonul tu!

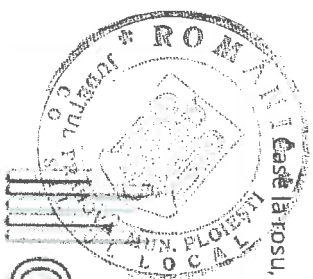
Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru.

În vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. [Afla mai multe detalii](#)

Acceptă & Închide

[Click aici](#) pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

Căse la roșu, case la cheie, amenajări interioare, exterioare, demolări, termoizolații, hidroizolații, alpinism utilitar. Contactează-ne la: **0724.916.059**



CSCConstruct

not just buildings

SCOPURI PREȚURI MANOPERĂ PREȚURI DEMOLĂRI CASE PROIECTE SERVICII UTILITARE CONTACT

Preturi demolari case

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 jurul acestuia la o distanta maxima de 10 km.

12/21/2018

Preturi demolări case | CSConstruct | Construcții case, amenajări interioare

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

Exemplu de calcul demolare:

Casa de 50 mp construiți amprenta la sol de caramida fara stalpi beton si fara placa inmuitit cu 130 lei / mp = 6500 lei



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

CSConstruct

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

Telefon: 0724.916.059

Email: info@csconstruct.ro

CSConstruct

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.

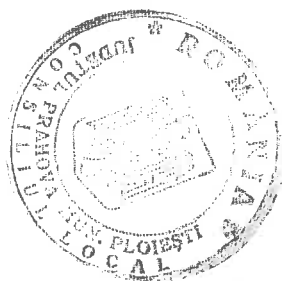
Copyright © 2017 CSConstruct | Construcții case, amenajări interioare

HOST HUB

<http://www.csconstruct.ro/prețuri-demolari-case/>

12/21/2018

Preturi demolari case | CSCConstruct | Constructii case, amenajari interioare



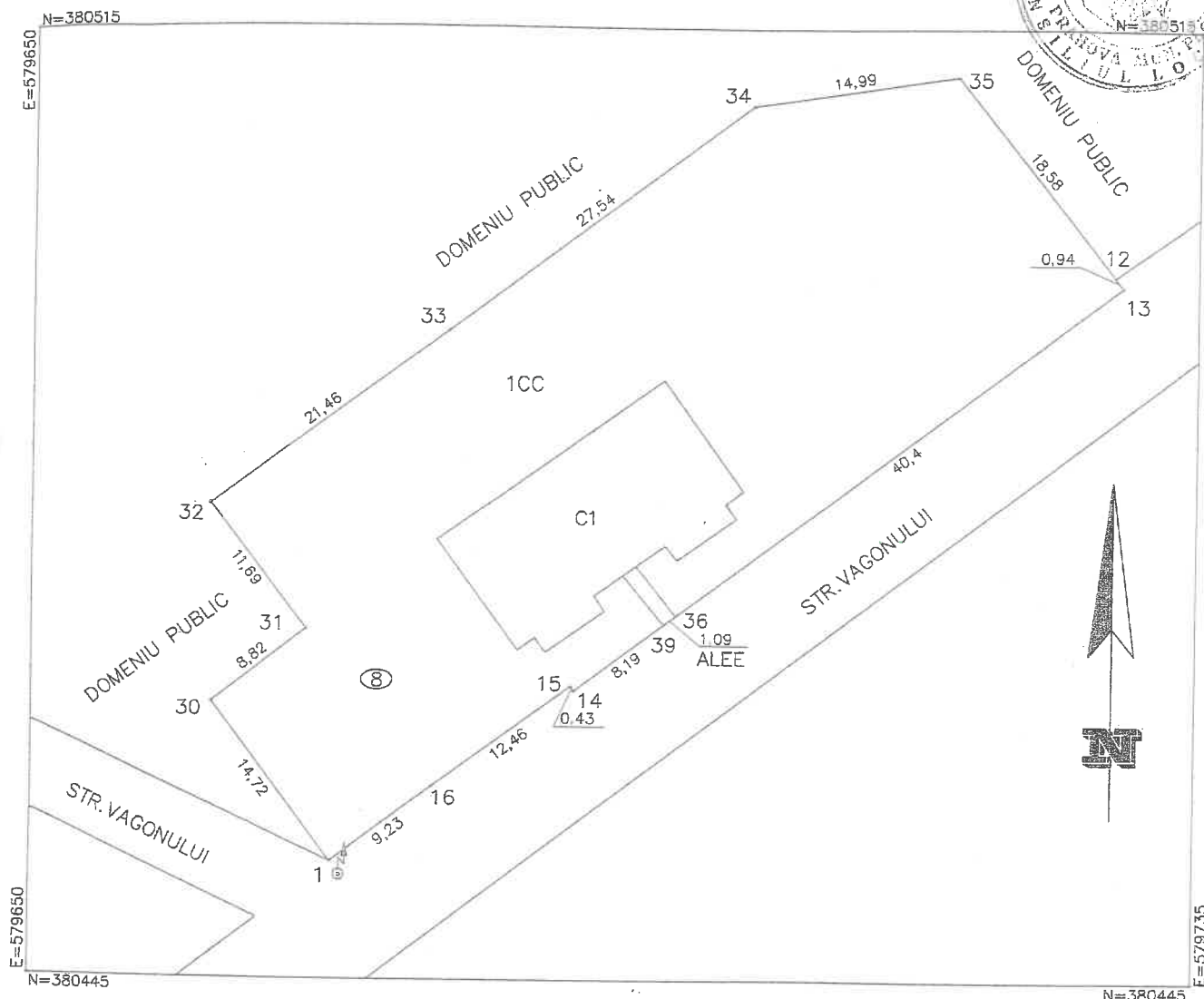
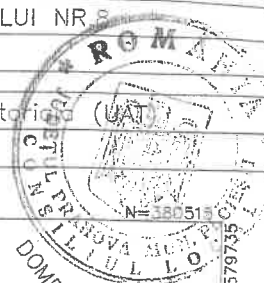
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

ANEXA 2 LA

HEL H9.427/2019

Nr. cadastral	Supr. masurata a imobilului	Adresa imobilului:	STR. VAGONULUI NR. 8
	1746		
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)		
	MUN. PLOESTI		



A: Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	1746	IMPREJMUIRE : NORD-L.C.; EST-L.C. SUD- GARD LEMN; VEST-L.C.
Total		1746	NOTA: SUPRAFATA TEREN=1745.77mp, DIN CARE S.BLOC=217.20mp, S.ALEE=5.30mp SE INSCRIE 139.30mp, COTA INDIVIZA DIN 1748mp.

B: Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	217	BLOC LOCUINTE
TOTAL		217	

Suprafata totala masurata imobilului = 1746.00 mp
Suprafata din act = 1748.00 mp

Executant: ING. DUMITRACHE ALEXANDRU
AUTORIZATIE RO-B-F 0397
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea
intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta
acesteia cu realitatea din teren.
Semnatura si stampila

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

Stampila BCPI

Data: 03.2018

Data: