



SC OPINION SRL



**RAPORT DE EVALUARE – TEREN
INTRAVILAN,
PLOIEȘTI, STR.LUPENI, NR.113,
JUD. PRAHOVA, SUPRAFAȚĂ DE
81.86 MP INDIVIZĂ DIN 424 MP,
NR.CAD.125859**

BENEFICIAR
Municipiul Ploiești

DATA
30.01.2019

Nr. Raport

05/05.02.2019



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.Lupeni, nr.113, Jud. Prahova, suprafață de 81.86 indiviză din 424 mp, Nr.Cad. 125859.

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.

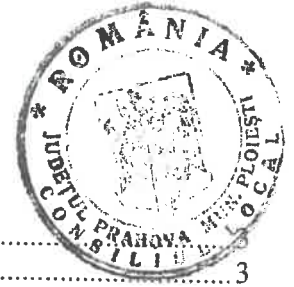
Investigațiile, analizele efectuate și concluziile rezultate au avut la bază informațiile și documentele puse la dispoziție de către Municipiul Ploiești, precum și datele, documentele și informațiile culese de către evaluator la fața locului în cursul inspecției.

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018.

Opinion SRL
Expert evaluator:

Andrei Nistorescu





Cuprins

Capitolul I.....	
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. Amplasarea 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	11
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	15
Capitolul IV: Analiza datelor și concluziile.....	15
4.1. Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber.....	15
4.2. Evaluarea terenului.....	16
4.2.1. Comparația directă	16
4.3. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii.....	21
4.4. Data raportului de evaluare.....	22
4.5. Calificările evaluatorilor	22
ANEXE	23



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	Terem intravilan cu o suprafață de 81,86 indiviză din 424 mp, Nr.Cad.125859
,LOCALIZARE	Ploiești, Str. Lupeni, nr.113, Jud. Prahova
DOMENIU	Privat
PROPRIETAR	Primăria Municipiului Ploiești
ACTE DE PROPRIETATE	HCL nr.510/15.12.2015 emisă de CL Ploiești
SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea valorii de piață a terenului
DESTINATAR RAPORT	Municipiul Ploiești
DATA INSPECȚIEI	15.11.2018
DATA EVALUĂRII	30.01.2019
MONEDA	Euro/Ron
CURS DE REFERINȚĂ	4.7555 LEI/EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ	42.930 Euro (204.154 lei) echivalent 101,25 euro/mp
VALOAREA DE PIAȚĂ COTA INDIVIZA 81,86 MP	8.288,33 Euro (39.415 lei)
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 catre 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 situata în Ploiești, str.Lupeni, nr. 113, jud. Prahova, nr.cad. 125859.

Terenul are suprafață de 81.86 mp indiviză din 424, categorie de folosință curți construcții, conform extrasului de carte funciară nr. 43164/16.05.2018 furnizat de către client. Terenul aparține Primăriei Municipiului Ploiești conform extrasului menționat și a Hotărârii nr.510/15.12.2015 emisă de CL Ploiești, inclusiv Anexa 4. Terenul a fost identificat cu ajutorul reprezentantului Municipiului Ploiești, pe baza documentației furnizate.

Locație:

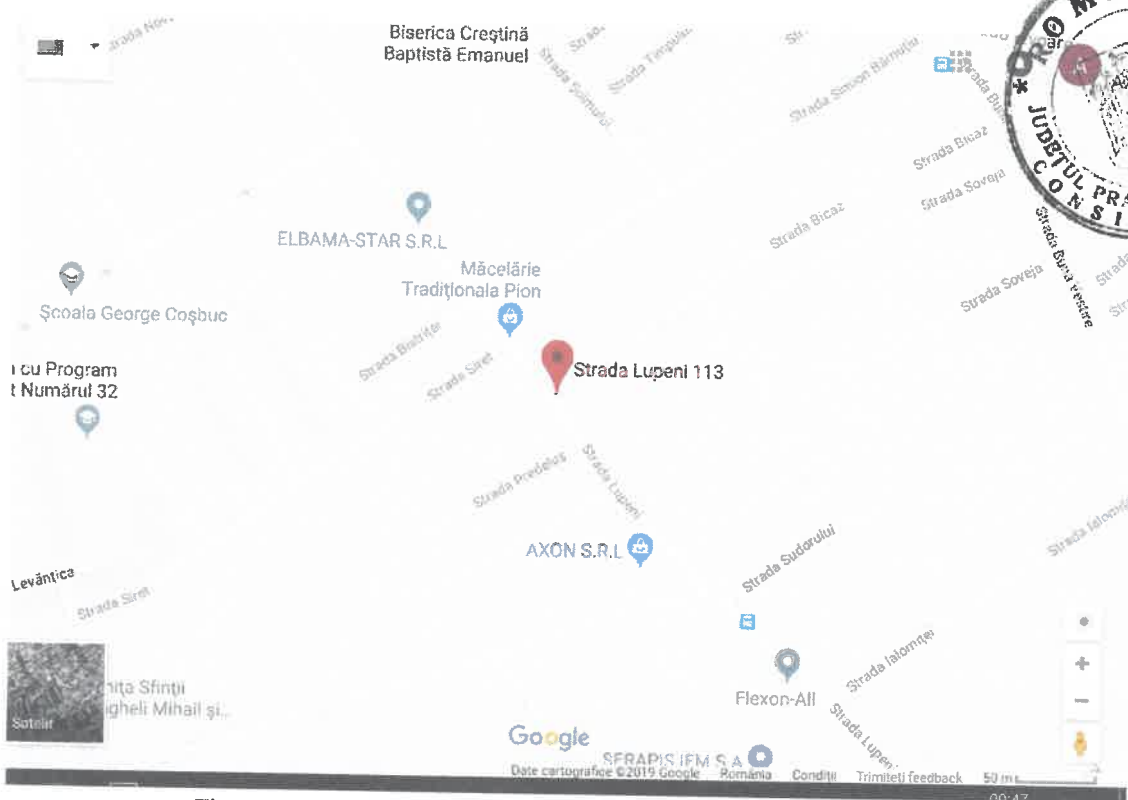


Fig.1 Imobil subiect, Str.Lupeni, Nr.113 , Ploiești – Vedere Google Maps

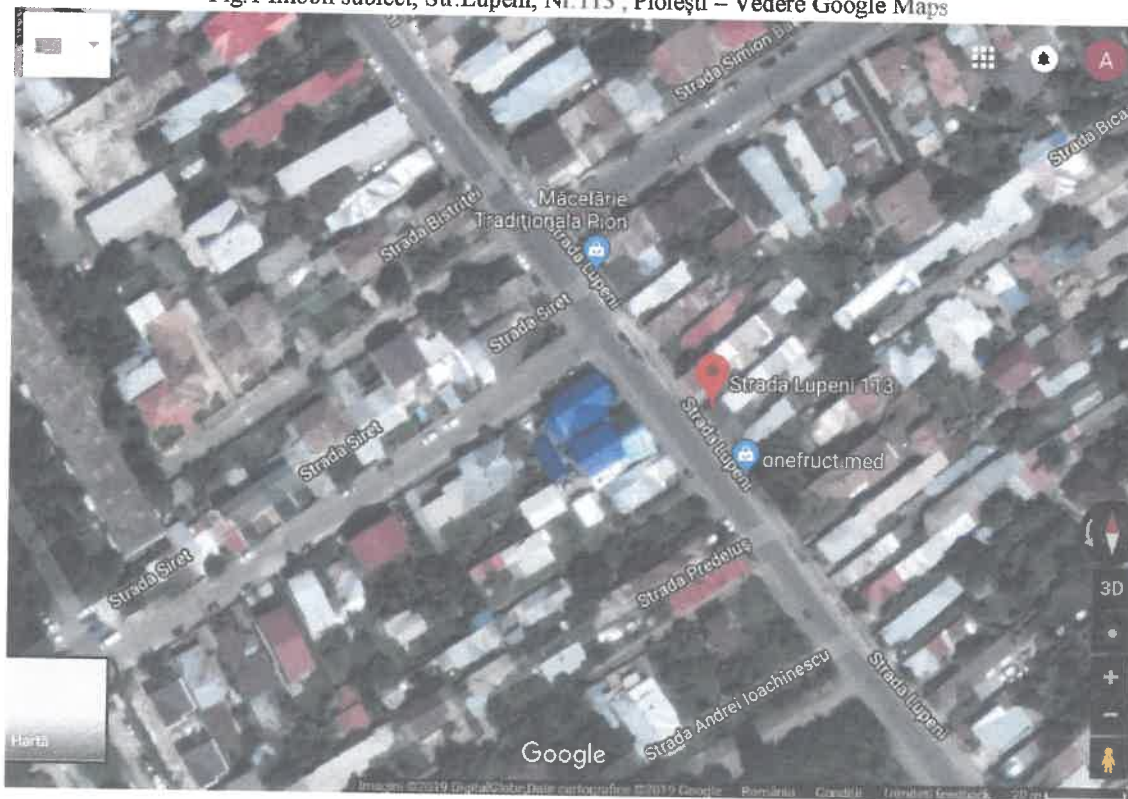


Fig.2 Imobil subiect, Str.Lupeni,Nr.113, Ploiești – Vedere Satelit



2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății

Proprietarul imobilului este Primăria Municipiului Ploiești conform HCL nr. 510/15.12.2015 împreună cu Anexa 4 emis de CL Ploiești și menționat în Extrasul de Carte Funciara nr.43164/16.05.2018 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.**

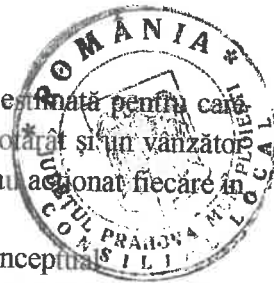
În consecința, prezentul raport de evaluare estimează valoarea dreptului de proprietate al imobilului, și nu a imobilului văzut în forma fizică.

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) „sumă 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.

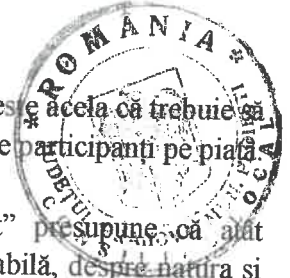
(c) „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa 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 înaintea 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 30.01.2019. Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 30.01.2019 este : 1€ = 4.7555 lei.

2.10. Amplasarea investigației

În ziua inspecției, 15.11.2018, 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.

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 și verificări personale;
- Informații publice de pe internet.
- Baza de date a evaluatorului.

Informații specifice proprietății:

- Extras CF 43164/16.05.2018;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Hotărârea nr.510/15.12.2015 emisă de CL Ploiești și Anexa 4;
- Certificat de urbanism nr.1119/10.09.2018.

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, autorității evaluării și evaluatorului verficator, 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 imobilului aparține Primăriei Municipiului Ploiești conform HCL nr.510/15.12.2015 emis de CL Ploiești menționată în Extrasul de Carte Funciară nr.43164/16.05.2018 furnizat de către client. Terenul aparține domeniului privat.

Conform extrasului de Carte Funciară nr. 43164/16.05.2018 nu există sarcini intabulate.

Nu a fost furnizat Extras de Carte Funciară actualizat.

3.2. Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente

Terenul aparține Primăriei Municipiului Ploiești conform HCL nr.510/15.12.2015 emis de CL Ploiești menționată în Extrasul de Carte Funciară nr.43164/16.05.2018 furnizat de către client.

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.



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

Echilibrul pieței

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

3.4. Analiza pieței imobiliare

Informații generale despre piața imobiliară din România

Conform 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 analiza 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 stimulentei 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.

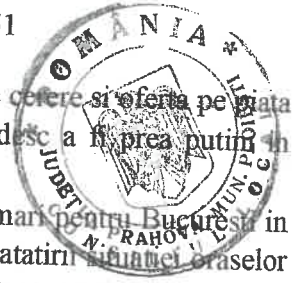
O altă tendință, migrația (internă și externă) va deveni din ce în ce mai relevantă. Tiparul migrației interne sugerează o preferință în creștere pentru principalele orașe din România - Cluj-Napoca, Timișoara și Iași, în detrimentul Bucureștiului, astfel ca marile companii vor viza extinderea sau înființarea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

Un alt fenomen important de urmărit este cel al romanilor 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.



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 rezidentiale in zonele invecinate.

Informații specific referitoare la piața proprietății subiect

Pentru analiza pieței de oferte referitoare la vânzări de terenuri în Ploiești, în zona subiect, au fost analizate un număr de 234 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 50 euro/mp și 249 euro/mp, în funcție de utilități, amplasare, acces și apropiere de zonele favorabile ale orașului. Prețul mediu a ofertelor analizate este de 115 euro/mp. Analiza detaliată este prezentată mai jos:

 Horta
 Informatii Suport
 Distributia pretului/m²

Informatii	Proprietatea evaluata	Aria de piata analizata (234 proprietati)		
		medie	minim	maxim
Pret oferta/vanzare (€)	--	62.500	600	4.000.000
Pret (€/mp)	--	115	50	249
Zile piata	--	449	7	2.053
Suprafata teren (mp)	424	500	8	50.000
Front stradal	0	17	2	150
Utilitati generale	--	Curent, apa, gaz, canalizare	Curent, apa, 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, pe strada Lupeni și are o suprafață de 81,86 indiviză din 424 mp. Accesul la teren se realizează din stradă asfaltată conform planului de amplasament și delimitare a imobilului și a informațiilor primite cu ocazia inspecției.

Pe suprafața terenului s-au identificat elemente care nu fac obiectul evaluării.

Terenul este situat într-o zonă preponderent rezidențială.

Amenajările terenurilor sunt următoarele :

- terenul dispune de utilități complete;
- forma terenului este regulată;

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 50 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 uzuale.

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 rezidențiale.

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 productive.

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 rezidential.

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 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 proprietatii 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 I			
		A	B	
		OFERTA	OFERTA	
DENUMIRE	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan
LOCALIZARE	Ploiesti	Ploiesti	Ploiesti	Ploiesti
AMPLASAMENT	Lupeni, nr. 113	Zona Prestij	Str. Lupeni	Str Tinerimii
PROPRIETAR	Mun.Ploiesti	persoana fizica	persoana fizica	persoana fizica
suprafata	424,00	420	499	280
data inspectiei	ian.19	ian.19	ian.19	ian.19
pret/mp-oferta	?	138,10	125,00	125,00
valoarea oferta	?	58000	62375	35000
id anunt		164036577	1461887	177150120
contact		0726259033	744360602	721335608
alte caracteristici		liber	liber	Constructie demolabila aprox 70 mp

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	424,00	420	499	280
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		138,10	125,00	125,00
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-10%	-10%	-10%
Marja negociere (EURO/mp)		-14	-13	-13
Pret corectat (EURO/mp)		124,29	112,50	112,50
Motivare corectie	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare negativa de 10% , 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)		124,29	112,50	112,50
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)		124,29	112,50	112,50
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)		124,29	112,50	112,50
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Liber	Liber	Liber	Constructie aprox 70 mp
Ajustare (EURO)		0,00	0,00	6,75
Ajustare (%)		0%	0%	6%
Pret ajustat (EURO)		124,29	112,50	119,25
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	ianuarie 2019	ianuarie 2019	ianuarie 2019	ianuarie 2019
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		124,29	112,50	119,25
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Lupeni, nr. 113	Similara,Zona Sud	Similar, str. Lupeni	Similar, str. Tinerimii
Ajustare (%)		-5%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		-6,21	0,00	0,00
Motivare ajustare	S-a analizat diferenta intre comp B (fiind mai bine pozitionata) si comp A rezultand o diferenta de 9,9 euro /mp pentru localizare			
Drum acces	asfalt	Asfalt	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00



Motivare ajustare	S-a aplicat o ajustare de 5% comparabilei B deoarece accesul se face din strada asfaltata. Ajustarea s-a determinat conform analizei de piata a datelor secundare.			
Utilitati	Complete	Complete	Complete	Complete
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Suprafata	424,00	420	499	280
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Deschidere (ml)	10,91	15	43,14	13
Ajustare (%)		-5%	-10%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		-6,21	-11,25	-5,96
Motivatie ajustare	Au fost ajustate negativ A si C pentru raport superior al laturilor cu un procent de 5%, si B cu un procent de 10% avand un raport mult superior			
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			-12,43	-11,25	
Pret ajustat (EURO/mp)			111,86	101,25	
Ajustare totală netă (EURO)			-12,43	-11,25	0,79
Ajustare totală netă (%)			-9%	-9%	1%
Ajustare totală brută (EURO)			12,43	11,25	12,71
Ajustare totală brută (%)			9,00%	9,00%	10,17%
Suprafata teren (mp)	424,00	mp			
Valoarea estimata (EURO/mp)	101,25	EURO/mp			
VALOARE ESTIMATA (EURO)	42.930	EURO			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:					B
Valoare cota indiviza	Suprafata indiviza		81,86	Valoare suprafata indiviza	8.288,33

Conform tehnicii comparației directe, valoarea estimată a terenului este de 101,25 euro/mp, adică 42.930 euro / 204.154 lei. **Valoarea nu include TVA.**

Prin calcul matematic s-a estimat valoarea cotei indivize de 81,86 mp la 8.288,33 Euro (39.415 lei).

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 = 101,25 euro/mp, adică 42.930 euro / 204.154 lei. Valoarea estimata a cotei indivize este de 8.288,33 Euro /39.415 lei.

Valoare de piață teren = 101,25 euro/mp, adică 42.930 euro / 204.154 lei. Valoarea estimata a cotei indivize este de 8.288,33 Euro /39.415 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 05.02.2019.

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



Acces



Teren



Teren



Teren



Teren



Teren



Teren



HOTĂRÂREA Nr. 510

privind modificarea pozițiilor 849 și 929 (referitoare la imobile terenuri situate în Ploiești, str. Diligenței nr.20 și str. Lupeni nr. 113) 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: Ganea Cristian Mihai, Stanciu Marilena, Cosma Marcian, Pană George, Dumitru Cristian, Viscan Robert, Popa Gheorghe precum și Raportul de specialitate al Direcției Gestione Patrimoniu prin care se propune modificarea pozițiilor 849 și 929 (referitoare la imobile terenuri situate în Ploiești, str. Diligenței nr.20 și str. Lupeni nr. 113) din Anexa 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

Luând în considerare faptul că imobilele terenuri situate la adresa poștală Diligenței nr.20 și o parte din imobilul de la adresa poștală Lupeni nr. 113 care fac obiectul prezentei hotărâri se află în domeniul privat al municipiului Ploiești potrivit pozițiilor 849 și 929 din Anexa 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 ;

În conformitate cu Raportul din data de 09.12.2015 al Comisiei nr. 2 – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

În baza prevederilor art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile 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 și completarea poziției 849 (referitoare la imobilele terenuri din Ploiești, str.Diligenței nr.20) din Anexa 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 conform Anexei nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2). Imobilele terenuri de la adresa poștală str.Diligenței nr.20 se identifică potrivit planurilor de situație care constituie Anexele 2 și 3 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.(1). Aprobă modificarea poziției 929 (referitoare la imobilul din Ploiești, str. Lupeni nr. 113) din Anexa 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 conform Anexei nr.4 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2.) Imobilul situat în Ploiești, str. Lupeni nr. 113, se identifică potrivit planului de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de persoana fizică autorizată - Negulescu I. Florentina în anul 2007, recepționat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova, care constituie Anexa nr.5 la prezenta hotărâre.

Art.3. Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 rămân neschimbate.

Art.4. Direcția Gestiune Patrimoniu și Direcția Economică vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.5. Direcția Administrație Publică, Juridic - Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunostința celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi, 15 decembrie 2015

**Președinte de ședință,
George Sorin Niculae Botez**

**Contrasemnează Secretar,
Simona Albu**



PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
DIRECȚIA DE GESTIUNE PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL EVIDENȚĂ ȘI
ADMINISTRARE FOND LOCATIV

ANEXA NR.4 LA HCL 510/08.15



TABEL

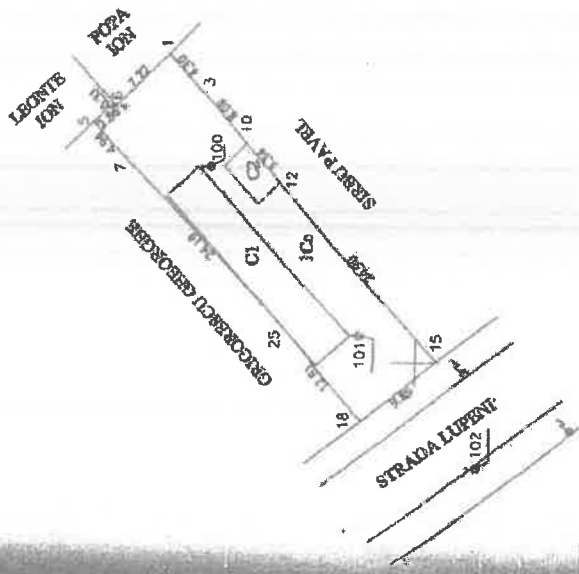
privind modificarea poziției 929 (referitoare la imobilul teren și construcție situat în Ploiești, str. Lupeni nr. 113) din Anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești

NR. CRT.	ADRESA IMOBIL	NUME ȘI PRENUME CHIRIAȘ	DESTINAȚIA SPAȚIULUI	SUPRAFAȚA (MP)	OBS.
929	Str. Lupeni nr. 113	Czarva George Bogdan	- teren curte (Nr. inventar – I-1 S1 1659)	81,86 mp cotă indiviză din totalul de 424 mp	Imobil aflat în <u>domeniul privat</u> al Municipiului Ploiești

ANEXA NR. 5 LA H.C.I. 5101/2010

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1: 500

STABILIMENTUL CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA	420mp
AMPLASAREA IMOBILULUI		
PLOESTI, STR. LUPENI NR. 113, PARCELA 40A PARCELA C: 30		
INTRAVILAN		
STABILIMENTUL FINCIAR NR.	VIAT	FLORESTI



A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Adresa de teren (mp)	Suprafata terenului (mp)	Modul de proprietate	Beneficiar
C: 30	424		Impozitabil cu gard de lemn, fier
TOTAL 424			
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod	Suprafata construita la sol (mp)	Volumul de incalzitor (m ³)	Material
C1	110		S.U.-90.65mp, S.D. perimetru 9.77mp
C2	18		S.U.-14.40mp
Total			
INVENTAR DE COORDONATE			
Sistem de referinta ST098070			
Pct	X(m)	Y(m)	Executii
18	381905.009	582094.084	PFA NEAVRESCU I FLORENTINA
25	381813.572	582103.810	
7	381820.998	582121.548	
5	381833.380	58174.548	
6	38181.582	582126.005	
4	381851.971	582126.660	
1	381825.893	582132.188	
3	381827.764	582125.033	
10	381817.284	582122.968	
12	381915.865	582119.043	
15	381797.385	582102.566	



Data: 12/2007

Se anunta suprafata din masuratori a terenului intravilan in baza de date Surselor si date Situatii BCR



Suprafata autorizata S=124 mp
Suprafata din acte S=420 mp



100057702235

Incheiere Nr. 43164 / 16-05-2018



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



Dosarul nr. 43164 / 16-05-2018
INCHEIERE Nr. 43164

Registrator: ALMA POPOVICI**Asistent:** MADALINA CLAUDIA STANCUTU

Asupra cererii introduse de CZARVA GEORGE BOGDAN domiciliat in Loc. Ploiesti, Str Lupeni, Nr. 113, Jud. Prahova privind Rectificare in cartea funciara, in baza:
 -Act Administrativ nr.14733/22-02-2017 emis de OCPI PRAHOVA;

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 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 251P

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 125859, inscris in cartea funciara 125859 UAT Ploiesti avand proprietarii: CZARVA GEORGE BOGDAN, CZARVA MIHAELA EMILIA in cota de 171/212 de sub B.3, CZARVA GEORGE BOGDAN, CZARVA MIHAELA EMILIA in cota de 1/1 de sub B.4, MUNICIPIUL PLOIESTI in cota de 82/424 de sub B.7, ;

- se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezente carti funciare in sensul ca suprafata din acte a imobilului este 424 mp asupra A.1 sub B.8 din cartea funciara 125859 UAT Ploiesti;

Prezenta se va comunica părților:

CZARVA GEORGE BOGDAN
 MUNICIPIUL PLOIESTI
 CZARVA MIHAELA EMILIA

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

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

16-05-2018

ALMA POPOVICI

MADALINA CLAUDIA STANCUTU

(parafa si semnatura)

(parafa si semnatura)

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



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 125859 Ploiesti



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:50787
Nr. cadastral vechi:102496

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Lupeni, Nr. 113, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	125859	424	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	125859-C1	Loc. Ploiesti, Str Lupeni, Nr. 113, Jud. Prahova	S. construita la sol:110 mp; LOCUINTA
A1.2	125859-C2	Loc. Ploiesti, Str Lupeni, Nr. 113, Jud. Prahova	S. construita la sol:18 mp; ANEXA

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1193 / 14/01/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 147, din 11/01/2008 emis de NP POPESCU V.;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare ca bun comun ptr. teren in supr. de 342,14 mp. indivizi din 424 mp, dobandit prin Conventie, cota actuala 171/212 1) CZARVA GEORGE BOGDAN 2) CZARVA MIHAELA EMILIA	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CZARVA GEORGE BOGDAN 2) CZARVA MIHAELA EMILIA	A1.1, A1.2
84866 / 10/12/2013		
Act Administrativ nr. C1212, din 09/12/2013 emis de OCPI;		
B5	se noteaza din oficiu repositionarea imobilului	A1, A1.1, A1.2
45318 / 17/06/2014		
Act Administrativ nr. 44838, din 16/06/2014 emis de OCPI PH;		
B6	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata corecta a terenului proprietatea lui CZARVA GEORGE BOGDAN si CZARVA MIHAELA EMILIA este de 342,14 mp indivizi din 424 mp	A1, A1.1, A1.2
14733 / 22/02/2017		
Act Administrativ nr. 510, din 15/12/2015 emis de MUNICIPIUL PLOIESTI;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE(domeniu privat), dobandit prin Lege, cota actuala 82/424 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

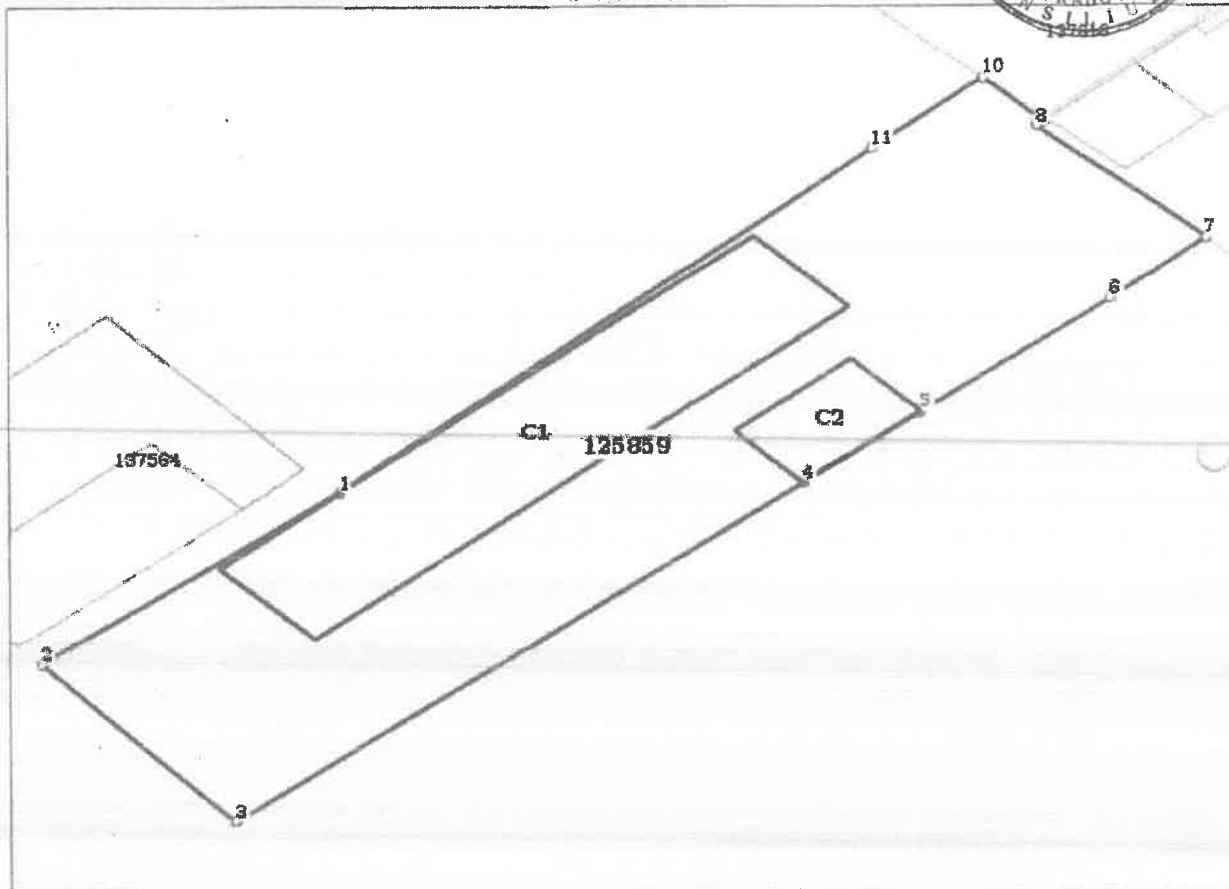


Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
125859	424	

* 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	curti constructii	DA	424	404	50	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	125859-C1	construcții de locuințe	110	Cu acte	S. construita la sol:110 mp; LOCUINTA
A1.2	125859-C2	construcții anexa	18	Cu acte	S. construita la sol:18 mp; ANEXA

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.811
2	3	9.891
3	4	24.898

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
4	5	5.198
5	6	8.215
6	7	4.303
7	8	7.722
8	9	0.326
9	10	2.858
10	11	4.938
11	1	24.19



** 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 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluționării,

16-05-2018

Data eliberării,

17

17 MAI 08

Asistent Registrator,
 MADALINA CLAUDIA STANCIU

(parafa și semnătura)



Referent,

VILSĂNESCU
 REFERENT
 (parafa și semnătura)

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 306542 din 14-08-2018



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1119 Din: 10 SEP 2018

In scopul:

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

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. 306542 din 14-08-2018

Pentru imobilul — teren si/sau constructii — situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada LUPENI, nr. 113, 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 nr.cadastral 125859, este proprietate mixta astfel: locuinta C1 cu Sc de 110 mp, anexa C2 cu Sc de 18 mp, este proprietate particulara exclusiva a numitorilor Czarva George Bogdan si Czarva Mihaela Emilia, iar terenul este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si apartine domeniului privat a municipiului Ploiesti in cota de 82/424 conform HCL nr.510/15.12.2015, anexa nr.4, restul terenului este proprietatea numitorilor Czarva George Bogdan si Czarva Mihaela Emilia in cota de 342,14 mp indiviz din 424 mp, si a Extrasului de carte funciara umare cererii nr.43164 din 16.05.2018.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale:

L - zona locuinte

Lm - zona predominant rezidentiala cu regim de inaltime P, P + 1, P + 2;

-functiunea dominantă: locuinte individuale cu regim mic de inaltime;

-functiuni complementare: institutii si servicii complexe, activitati nepoluante, circulatii pietonale, spatii verzi, scuaruri.

Utilizari permise:

- locuinte;

- institutii publice aferente zonelor rezidentiale;

- servicii profesionale, sociale si profesionale, comert,

- activitati nepoluante,

- anexe gospodaresti cu regim de inaltime cu regim P.

Utilizari permise cu conditii:

- oricare din functiunile permise cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii nr.50/1991, republicata, Legii nr.10/1995.

Utilizari interzise:

- orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;

- locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada conform art.30 din R.G.U

Inocmit: DINU CARMEN - CONSILIER, 27-08-2018

Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU



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

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-E-11, Lm (POT = 50%, CUT = 1,50)

- suprafata terenului pentru care se solicita certificatul de urbanism este de 81,86 mp din totalul de 424 mp,
- regim de inaltime P, P + 1, P + 2
- retragere minima obligatorie de 10,50 m din axul strazii Lupeni;
- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, vor respecta Codul civil;
- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,0 m pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare;
- distanta între cladiri amplasate pe parcele alaturate, va fi mai mare sau cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte dintre ele, pentru a nu se umbri reciproc – conform OMS nr.119/2014 (in cazul in care nu se respecta aceasta conditie se va intocmi obligatoriu un Studiu de insorire, care se va analiza la faza de autorizatie de construire, in functie de amplasamentul propus prin proiect);
- ~~nr. de parcele necesar – conform Anexei nr.5 din HGR nr. 525/1996,~~
- terenul are acces la str. Lupeni si ofera posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona;
- spatii verzi: se va respecta art.34 din RGU; eliberarea autorizatiilor de construire va fi conditionata de obligatia mentinerii sau realizarii de spatii verzi si plantate in cadrul parcelei respective, dimensionate conform anexei nr. 6 din RGU in raport cu functiunea cladirii ;
- pentru locuinte limitele laterale si posterioara se vor realiza din imprejuriri opace si cu inaltime de max 2,0 m, iar pe aliniament vor fi decorative cu inaltimea de max 1,8 m ;
- pentru cladirile cu caracter public, imprejuririle vor fi decorative cu o inaltime maxima de 1,20 m, preferabil transparente si dublate de gard viu.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

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

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

ALTE SCOPURI - RELATII SI INFORMATII -

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:

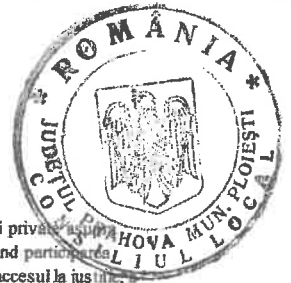
In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea 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:

Intocmit: DINU CARMEN - CONSILIER, 27-08-2018 C
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU



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, 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:
- | | | |
|--|--|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apa | <input type="checkbox"/> gaze naturale | Alte avize/acorduri |
| <input type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> telefonizare | |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica | <input type="checkbox"/> salubritate | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termica | <input type="checkbox"/> transport urban | |
- d.2) avize si acorduri privind:
- securitatea la incendiu protectie civila sanatatea populatiei
- d.3) avizele / acordurile specifice ale administratiei publice centrale si / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;
- d.4) Studii de specialitate
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);
- nu este cazul
- f) dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania (1 exemplar original);
- g) documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie);

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

L.S.

PRIMAR
ADRIAN FLORIN DOBRE



SECRETAR,
LAURENTIU DITU

ARHITECT SEF,
CRISTINA HEREDIA

27.08.2018
DIRECTOR ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU



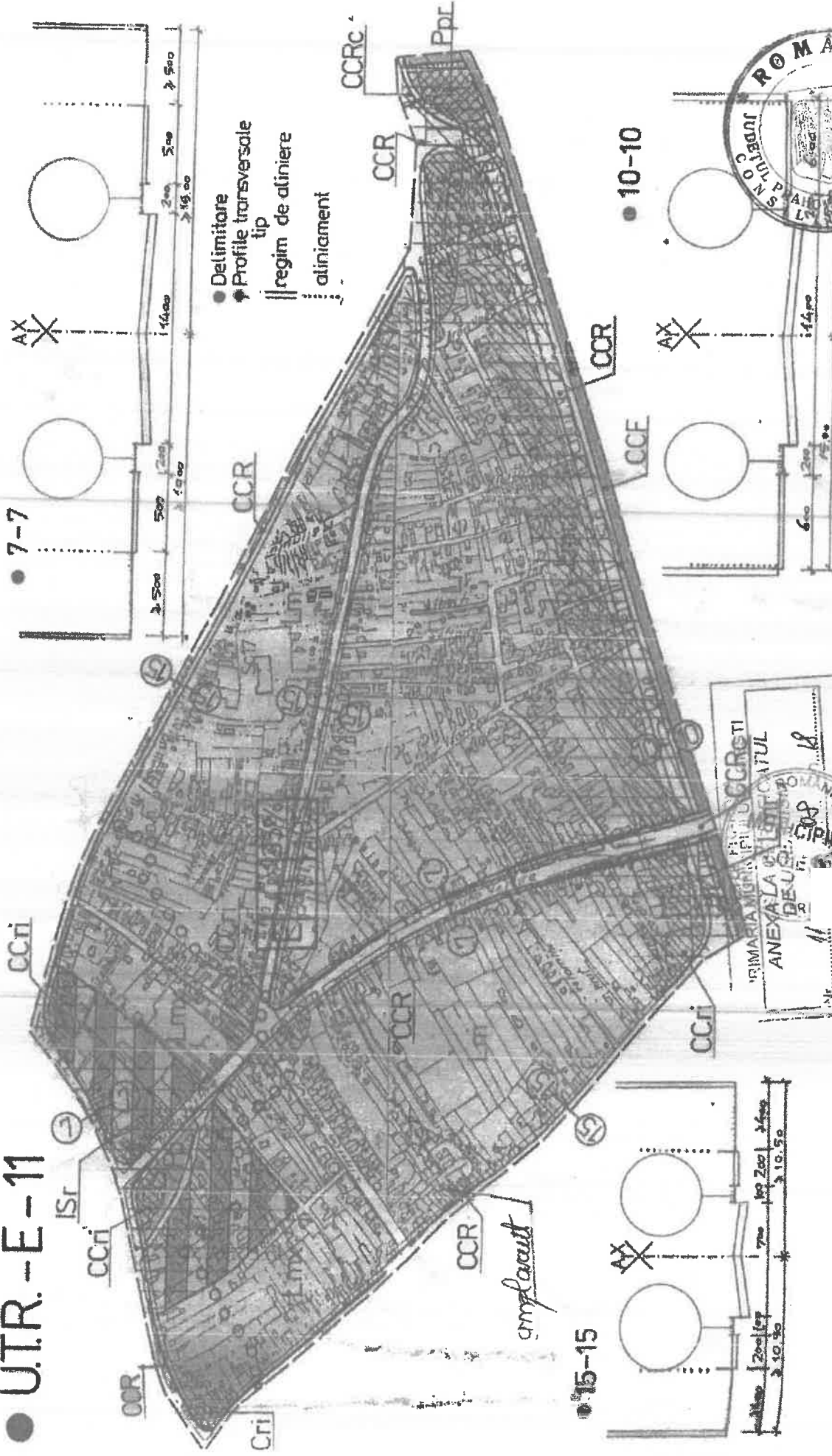
Achitat taxa de lei, conform chitantei nr din

SCUTIT CONFORM ART.476 DIN CODUL FISCAL

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

Intocmit: DINU CARMEN - CONSILIER, 27-08-2018
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

● U.T.R. - E - 11



- Delimitare
- Profile transversale
- regim de aliniere
- aliniamant

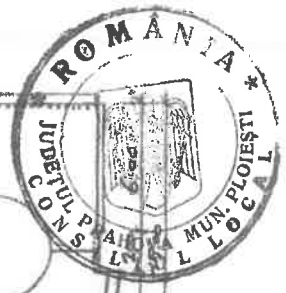
● 7-7

● 10-10

● 15-15

amplasat

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
ANEXA LA CĂRȚA DE CONSTRUCȚII
DEȘTEINĂȚĂ
Nr. 11
18



< Inapoi Anunturi Ploiesti > Imobiliare Ploiesti > Terenuri Ploiesti



58 000 €

Contact prin Storia.ro

0726 259 033
0726 371 880
0725 555 000

Ploiesti, Judet Prahova
Vezi pe harta



Valentina Simona
Pe site din ian 2013

Anunțurile utilizatorului

Raporteaza

Teren 420mp zona Sud

Ploiesti, judet Prahova Adaugat La 14:37, 26 ianuarie 2019. Numar anunt: 164036577

Imi place ^ Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Oferit de Agentie Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 420 m²

Vand teren zona Sud Ploiesti .

Terenul este intravilan.

Suprafata teren : 420mp

Deschidere teren - 2 deschideri : una de 15 ml si una de 12 ml . Terenul fiind pe colt .

Toate utilitatile prezente .

Pref : 13R Euro/mn

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

Aplică acum pentru m
câștiga premii din în

APLICĂ

[< Inapoi](#)[Urmatorul anunt >](#)






imi place

Distribuire

Vizualizari:1076

Anunturile utilizatorului Valentina Simona

Toate anunturile utilizatorului

	Garsoniera Cantacuzino Decomandata 1 camera 20 nov	200 €
	Apartament 4 camere Ultracentral 4 sau mai multe 6 nov	85 000 €
	Vila ultracentral Ploiesti Case de vanzare 19 mai	750 000 €
	Teren ultracentral Ploiesti 1700mp Terenuri 19 mai	680 000 € Negociabil
	Apartament 3 camere Cina 3 camere 19 mai	50 000 €

[Arata mai multe anunturile utilizatorului](#)

[Aplicatii mobile](#)
[Cautari frecvente](#)
[Anunturi promovate](#)
[Harta site](#)
[Harta judetelor](#)
[ANPC](#)
[Parteneri ▼](#)

[Ajutor & Contact](#)
[Descopera OLX.ro](#)
[OLX pentru profesionisti](#)
[Livrare cu verificare](#)
[Condiții de utilizare](#)
[Politică de confidențialitate](#)
[Carriere in OLX](#)
[Setări publicitate](#)
[Publicitate](#)

[Descarca aplicatia pentru telefonul tau](#)

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](#)

Vânzări Închirieri Ansambluri Rezidențiale Agenții / dezvoltatori Cazare

Terenuri

Vânzare

Ploiesti

Preț

Anunțuri Județul Prahova / Anunțuri Ploiesti / Anunțuri Terenuri in Ploiesti



0744360602

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

VÂNZARE

Teren, intravilan, str.Lupeni, cu 2 deschideri mari 499mp

62.500 EUR

ID 1461887

Terenuri | 499 m²

Ploiesti, Prahova / Lupeni

7 imagini



Zona	Lupeni	Suprafață teren	499 m ²
Tip teren	Construibil	Clasificare teren	Intravilan

Teren intravilan de vanzare, situat pe str.Lupeni-Ploiesti, 499mp, 2 deschideri(19,35ml si 43,14ml) la doua strazi. imprejmuit, toate utilitatile.

POT=50%

CUT=1,05

REGIM INALTIME P+1-2

Utilizari permise= locuinte individuale, servicii profesionale, sociale, comert, activitati nepoluante, anexe gospodaresti, institutii publice.


[Autentificare](#)
[Creare Cont](#)
[Ajutor](#)
[ADAUGĂ ANUNȚ](#)

Clasificare teren: Intravilan

Nr.fronturi stradale:2

Localizare: latitudine 44.9292995° nordică, longitudine 26.0412958° estică

Destinație: rezidential, comercial, de vacanta

Utilități: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati in zona

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

Vecinătăți: Poarta 4 A Uzinei 1Mai

Alte detalii zonă: Amenajare strazi (asfaltate, betonate), Mijloace de transport, Iluminat stradal

Alte detalii preț: Vânzare: 62.500 EUR; Comision: 2%



0744360602

[TRIMITE MESAJ](#)
[SALVEAZĂ ANUNȚUL](#)
[Mijloace de transport](#)
[Școli](#)
[Bănci](#)
[Sănătate](#)
[Magazine](#)
[Restaurante](#)


Stații de tren

Dimbu

Distanță

2.6 kilometri

Gara de Nord

2.9 kilometri

Gara Crâng

4.4 kilometri

[DISTRIBUIE PE FACEBOOK](#)

RAPORTEAZĂ ANUNȚUL

Calculator Rate Standard (dobânda fixă)

Valoarea locuinței	Durata creditului	Rata dobânzii	Avans	
62.500	EUR	LUNI	%	%
Rata lunară 0 EUR				

Calculează



Age
Im
Bara
M
dafa
C
MPANIE



0744380882

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Contactează utilizatorul

Teren, intravilan, str.Lupeni, cu 2 deschideri mari
499mp



Agentia Imobiliara Mardaf
COMPANIE

07xx - AFIȘEAZĂ

ID 1461887

Adresa ta de email

Numarul tau de telefon

Care este prețul final?

Aplicația HomeZZ.ro

INSTALEAZĂ ACUM

Google Play

App Store

gratuit

Nu sunt robot

reCAPTCHA
Confidențialitate - Termeni

TRIMITE MESAJ



Apartament 2 camere foarte spatios pe B-dul

Apartamente | 58 m² | 2 camere

65.000 EUR

Ploiesti, Prahova Republicii



0744360682

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

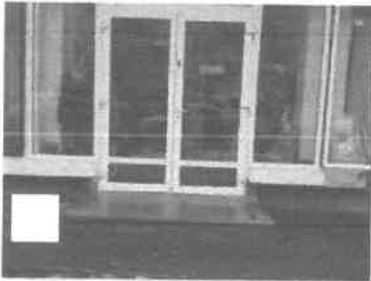


2 Case P+E+M, Zona Buna Vestire

Case - Vile | 250 m² | 5+ camere

300.000 EUR

Ploiesti, Prahova Buna Vestire



Spatiu Comercial in Piata Mihai Viteazul

Spații comerciale | 18 m²

450 EUR

Ploiesti, Prahova P-ta Mihai Viteazu

VEZI TOATE ANUNȚURILE

Aplicația HomeZZ.ro

INSTALEAZĂ ACUM




Google Play



App Store

gratuit

Anunțuri similare



Teren, intravilan, str.Lup...

Terenuri | 499 m²

62.500 EUR

Ploiesti, Prahova
Lupeni

veți să vizitați simplu și rapid:

REZERVĂZĂ PORNIRE

Abonare la newsletter

adresa de email

ABON



0744340602

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Secțiuni HomeZZ.ro

Apartamente de vânzare
Garsoniere de vânzare
Case - Vile de vânzare
Terenuri de vânzare
Birouri - Spații comerciale de vânzare

Apartamente de închiriat
Garsoniere de închiriat
Case - Vile de închiriat
Terenuri de închiriat
Birouri - Spații comerciale de închiriat

De ajutor

Promovarea anunțurilor
Aplicații: Android și iOS
Verificare telefon
Ajutor
Reguli de utilizare
Harta județelor
Hartă site
Servicii pentru agenții
Documentație pentru agenții

Despre

Campa
Antena
Intact
ANPC
Terme
Politica de cookies
Politica de
confid
Contar

Clasamentul orașelor și cartierelor din România, după 16 criterii de calitate

Urmărește-ne pe:

© Intact Media Group

Termenii și condițiile de pe site au fost actualizate. Detaliile complete sunt disponibile aici

Aplicația HomeZZ.ro

INSTALEAZĂ ACUM



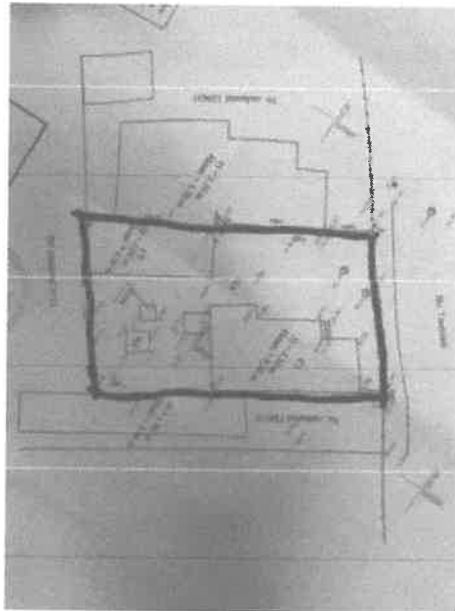
Google Play



App Store

gratuit

< Inapoi Anunturi Ploiesti > Imobiliare Ploiesti > Terenuri Ploiesti



✉ Trimitte mesaj

☎ 0721 335 608

📍 Ploiesti, judet Prahova
Vezi pe harta



Tiberiu

Pe site din feb 2015

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Vand teren intravilan Ploiesti

Ploiesti, judet Prahova Adaugat La 21:56, 27 ianuarie 2019, Numar anunt: 177150120

👍 Imi place 0

📧 Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	280 m ²		

Vanzare teren intravilan, 280 mp, forma regulata ideal pentru constructie rezidentiala, situat in zona Democratiei pe strada Tinerimii.

Acesta are deschidere la strada de 13 ml. Pe teren se afla doua constructii demolabile, cu autorizatia de demolare obtinuta.

In zona urmeaza sa se construiasca un mall si un cartier de locuinte, pe locul fostei uzine Upetrom.

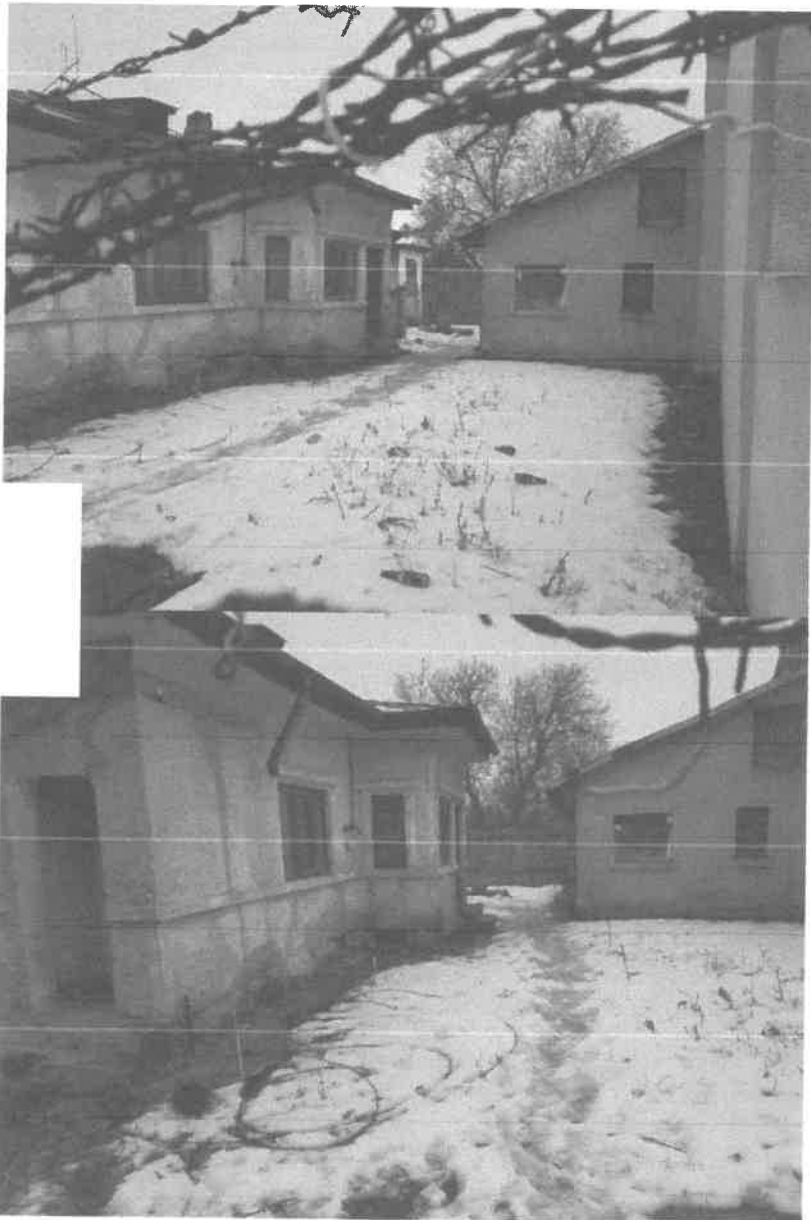
Utilitati: apa, gaze, lumina, canalizare langa gard.

Se vinde la pretul de 34.999, 125 EURO/mp, negociabil.



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



< Inapoi

Urmatorul anunt >

Vizualizari:507

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](#)

Mesajul tau

[Empty text input box for sending a message]

Adauga fisier

Fisierele acceptate sunt: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif, zip, rar, tar, bxt, xls, docx, xlsx, odt
Fisierul poate avea maxim 2 MB

Trimit



Anunturile utilizatorului Tiberiu



Vand teren intravilan Ploiesti
Terenuri
21 ian

34 999 €

- Aplicatii mobile
- Cautari frecvente
- Anunturi promovate
- Harta site
- Harta judetelor
- ANPC
- Parteneri ▼

- Ajutor & Contact
- Descopera OLX.ro
- OLX pentru profesionisti
- Livrare cu verificare
- Condiții de utilizare
- Politica de confidentialitate
- Cariere in OLX
- Setări publicitate
- Publicitate

Descarca aplicatia pentru telefonul tau

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

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



SERVICII PRETURI MANOPERA PRETURI DEMOLARI CASE PROIECTE INFO UTILE CONTACT

Preturi demolari case

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

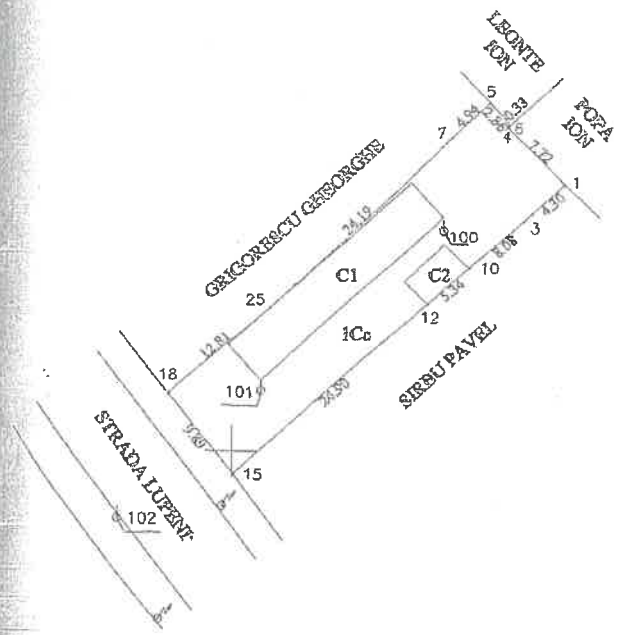
✉ Email: contact@csconstruct.ro

Despre noi

CSCconstruct 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.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1: 500

NUMARUL CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA	ADRESA IMOBILULUI
	424mp	FLORESTI, STR. LUPENI, NR. 113, TARLA 404, PARCELA Cc 50 INTRAVILAN
CARTEA FUNCIARA NR.	UAT	FLORESTI



ANEXA NR. 2 LA HCL 91/2007

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

nr. parcela	Suprafata de teren (mp)	Valoarea cat. impozabile	Modificari
1	Cc	424	
TOTAL			
		424	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructii	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mențiuni
C1	110		S.U.=90.65mp, S.U. pivnita=9.17mp
C2	18		S.U.=14.40mp
Total			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie: STEREO70

Pct	X(m)	Y(m)
18	381805.009	582094.084
25	381813.322	582103.830
7	381829.998	582121.348
5	381833.380	582124.948
6	381831.292	582126.960
4	381831.071	582126.660
1	381825.683	582132.188
3	381822.764	582129.033
10	381817.284	582122.908
12	381813.805	582119.043
15	381797.355	582100.346



Deici:12/2007

Suprafata masurata S=424 mp
Suprafata din act S=420 mp

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Parola
Semnatura si data
Stampila BCPI

21 DEC. 2007

