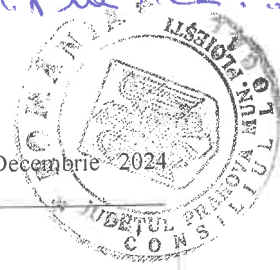


Amexa nr. 1 la HEL 653/2024

MUNICIPIUL PLOIESTI

Decembrie 2024



Strada 1000, Ploiesti 22
Tel: 0232 778 871
Email: office@kiddo.ro
www.kiddo.ro

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2578/12.12.2024

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

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



PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI

UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI

05.12.2024

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



1 SINTEZA EVALUARII

In acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietatii imobiliare de mai jos:

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

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

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

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

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

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

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

Standardele de evaluare ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

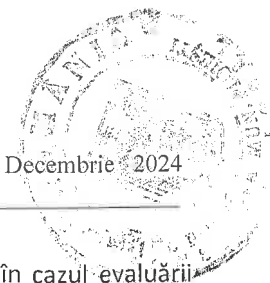
SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022



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

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

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

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

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

Astfel:

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

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

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

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



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

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

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL



IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

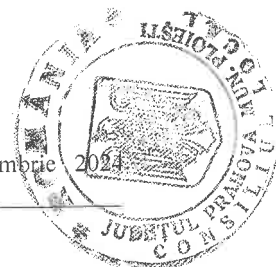
CERTIFICARE

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

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

SIRBU MADALINA ELENA
EVALUATOR AUTORIZAT EPI
Legitimatie 18106/ valabil 2024





CUPRINS

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



2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare

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

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

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

2.2 Scopul evaluarii

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Tipul valorii si moneda raportului

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

Opinia finala a evaluării este prezentata in RON si EUR.



2.5 Data evaluării și amplasarea investigației

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

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

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

2.6 Baza evaluării. Declarația conformității evaluării cu SEV

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare, ediția 2022. Conform acestora, **valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

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

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

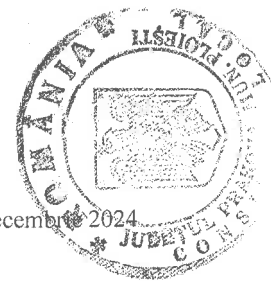
GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

2.7 Natura și sursa informațiilor utilizate

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

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



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

2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale

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

2.8.1 Ipoteze

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

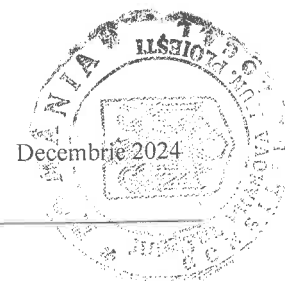


- Valoarea de piata estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
 - S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care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

2.9 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

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

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



3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica

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

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

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

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

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

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

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

Documente de proprietate avute la dispozitie:

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

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

3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor

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

Zona in care se afla imobilul este preponderent rezidentiala.

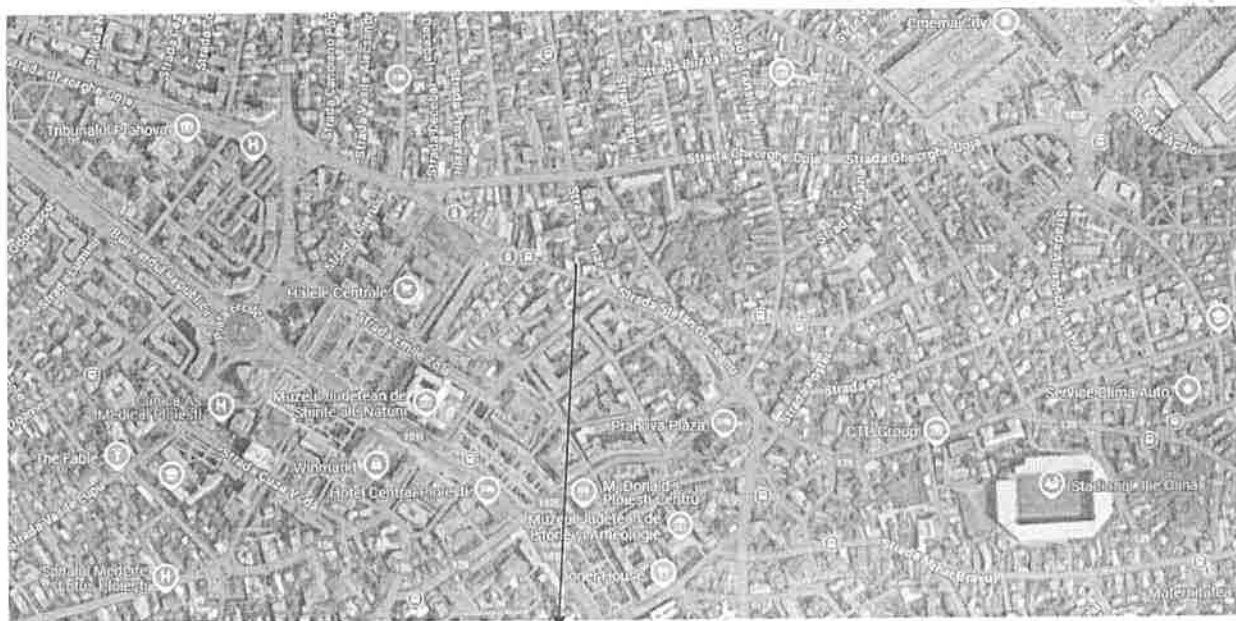
Amplasamentul se invecineaza cu case/sedii firme.

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

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

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

Forma este dreptunghiulara.



Amplasament evaluat

3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

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

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

Analiza ofertei

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

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

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



Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoare proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

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

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

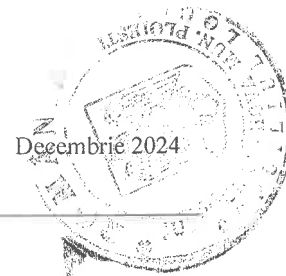
Creșterea interesului pentru achiziții a fost însă stimulat de programele de creditare în lei, dar și de cumpărători care au avut economii și au vrut să dobândească o proprietate.

În zona analizata cererea de terenuri vine din partea persoanelor fizice care doresc constructia unei locuinte.

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

Echilibrul pietei

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



4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

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

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

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii

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

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

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

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

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



4.3 Abordarea prin piata

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect. In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/ tipul acesteia.

Au fost prezentate cateva oferte de vanzari terenuri in zona analizata sau zone similare ca atractivitate:

Comparabila 1:

Suprafata teren = 557 mp

Teren intravilan de vanzare, zona Central, 557 mp

168.000 EUR

MARSHALL

IMOBILIARA MSH9283KV

Caracteristici

Suprafata teren	557 mp	Categoria	Intravilan
Latimea strazi	21.06 m	Tipul terenului	-
Numar lot	1	Suprafata construita	-
Tip teren	Constructii		

Utilitati

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

Alte informatii

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

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

Mentioni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ. Pot aparea mici diferente in realitate.

Localizare

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

Comparabila 3:

Suprafața teren = 339,00 mp



Teren intravilan de vanzare, zona Central, 339 mp

110.000 EUR
(110000 / 339 mp)

ID OFERTA X2L81305S

Caracteristici

Suprafata teren:	339 mp	Categorie:	Intravilan
Front strada:	24.98 m	Categoria pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata constructii:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent

Alte informatii

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

Detalii teren: Strazi asfaltate, Mijloace de transport, Iluminat stradai

Destinatia: rezidential

Nota: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ. Pot aparea mici diferente in realitate.

Localizare



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

Grila de calcul

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

MUNICIPIUL PLOIESTI



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



4.4 Metoda extractiei

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5 Metoda alocarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6 Metoda reziduala

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

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare

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

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

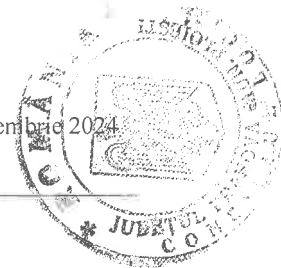
Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.



4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

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

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

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

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

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

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

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

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

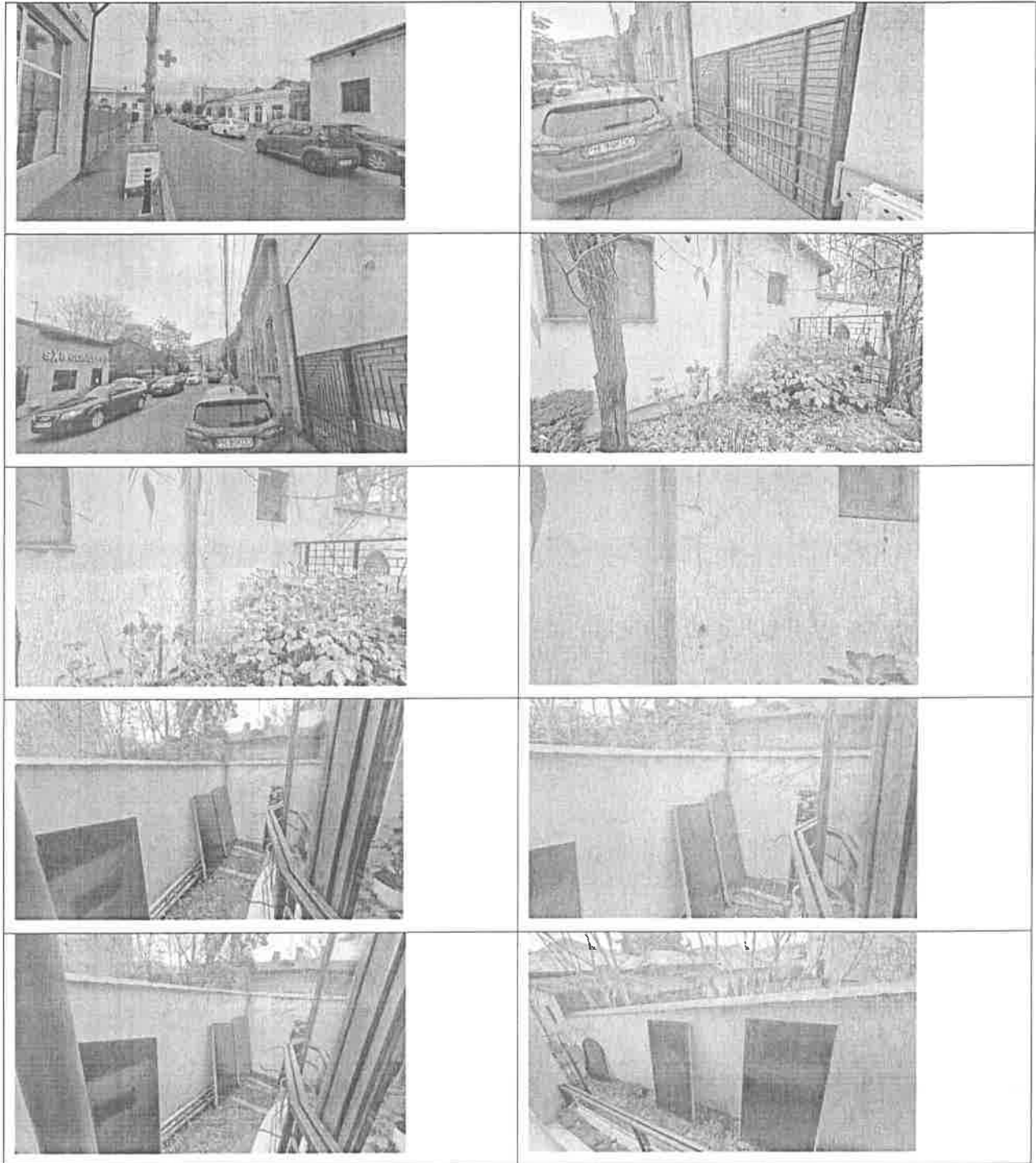
Astfel:

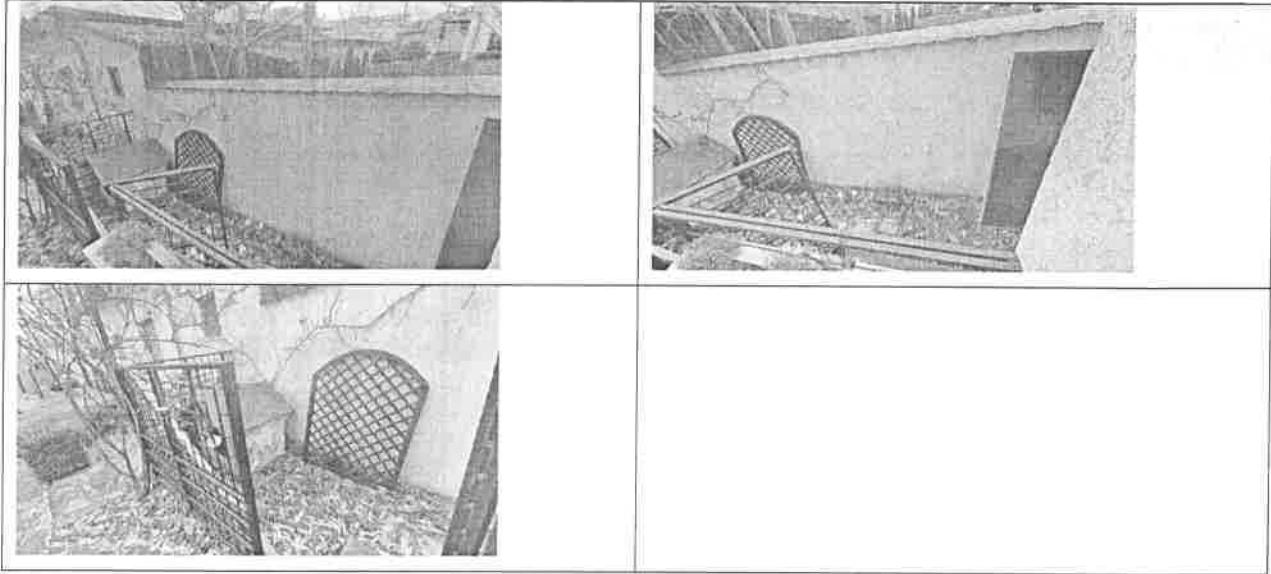
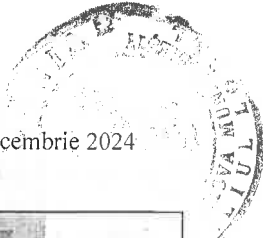
valoarea de piata recomandata COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	lei	euro
8244	41.732,98	8385

Valorile nu contin TVA

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

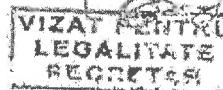
Fotografii





Documente

ROMANIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI



HOTĂRĂREA NR. 126

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

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

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

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

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

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

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

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



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

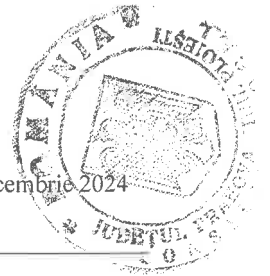
Art. 3 Direcția Administrație Publică, Juridic - Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștința celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Dață în Ploiești, astăzi, 25 aprilie 2018

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
George-Sorin Nicuțze BOTEZ



Contrasemnează:
SECRETAR,
Laurențiu DIȚU



ANEXA NR. 2 LA HCL NR. 126/2014
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
AL CORPULUI DE PROPRIETATE
 SCARA 1 : 500

Județul Prahova
 Municipiul Ploiești
 Str. Romana, nr. 37
 Proprietar : Consiliul Local al Municipiului
 Ploiești
 Administrația Domeniului
 Public Privat
 Acte : Hotărârea nr. 112/28.08.2002,
 Adresa 219383/18.11.2003.
 Suprafata teren din acte : 39 mp
 Suprafata teren din masuratori : 39 mp

Numarul cadastral al
 corpului de proprietate *512*

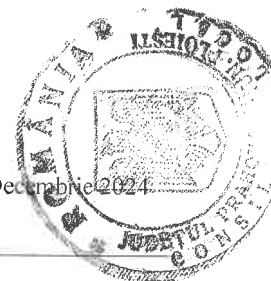
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
 SCARA 1 : 10.000

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

ONDI National de Cadastru, Geodatie si Cartografie
 Serviciul National de Cadastru, Geodatie si Cartografie
 Nr. de inregistrare *126/2014* data *18.11.2003*
P.L.C. PRAHOVA
CONSILIER INSINER
 PCNA MARIANA

S.C. TOPO SCARE, GRIGORE S.R.L.
 PLOIESTI - Str. ON. DR. CAMPEANU, nr. 136 M. 100, et. 2
 A.U. C.M.C.G. - CLASA II
 AUTOCAMION 1200000, nr. 001092, NR. 145529

OBIECTUL : INSTRAINARE TEREN
BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI - ADMINISTRATIA DOMENIULUI PUBLIC PRIVAT
 Str. Romana, nr. 37, Ploiești, Prahova
DOBANDITOR : S.C. PEX S.R.L.



DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU

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

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

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

Director Executiv,
Carmen Daniela Bucur

Director Executiv Adjunct,
Amedeo Florin Iăbircă

Șef Serviciu Inventariere și Evidență Bunuri,
Gabriela Mîndrușiu



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

Nr. vechi	329344
Zona	C4
Lung	00
Alte	0000
Cod verificare 3003340000	

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 329344 Ploiești

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 5795 (e: 5795)

Adresa: Loc. Ploiești, Str. ROMANĂ, Nr. 37, Jud. Prahova

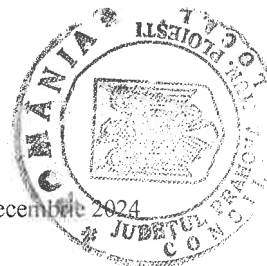
Nr. Cf.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 8244	38	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
44237 / 18/05/2018 Act Administrativ nr. 126, din 11/05/2018 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lega, cota actuală	A1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CF: 2844835, (domeniul privat)	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, de garanție și sarcini	
NU S	



Carte Funciară Nr. 129344 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiești
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
CAD: 8244	39	

* Suprafata este determinata in planul de protectie stereo 70,

- DETALI LINIAR IMOBIL

Data referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosinta	Intra viua	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	-	-	-	-	-

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitia in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterile succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a schitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 242.

Data solutiunii,

25-09-2024

Data eliberării,

25-09-2024

Asistent Registrator,

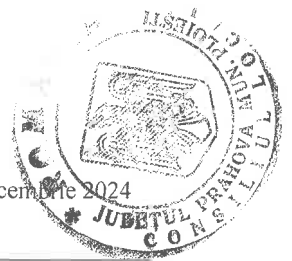
CLAUDIA CRAUSU

(parafa si semnatura)

Referent

(parafa si semnatura)

S.P. 522 7631



Județul Prahova, Județul Prahova a Tribunalului Prahova în baza cererii adresate în baza art. 193 din Codul de Procedură Civilă a fost admisă cererea de restituire a terenului de suprafață de 39 mp, sub nr. cadastral 8244/2003 în favoarea părții reclamante și respinsă cererea de restituire a terenului de suprafață de 39 mp, sub nr. cadastral 8244/2003 în favoarea părții pârteșe.

Procesul a fost încheiat prin hotărârea judecătorească nr. 2154/28.12.2014 pronunțată în baza art. 193 din Codul de Procedură Civilă.

Reclamantul apreciază că se impune admiterea primului capăt de cerere întrucât părțile Mirela și Mircea nu sunt proprietarii terenului în suprafață de 39 mp. Arată că și încheierea contestată pentru suprafața de 39 mp sub nr. cadastral 8244/2003 este lovită de nulitate având în vedere considerentele deciziilor menționate anterior.

În drept, art. 907-908 Cod civil, art. 560, art. 582 C.civ., Ordin 700/2014.

În probație, nu deus la dosar înscrise și au solicitat încheierea probei cu interogatoriul părților și probe cu expertiză specialitatea topografică, cercetare la fața locului.

Cererea a fost legal timbrată cu taxa judiciară de timbru în cuantumul de 220 lei.

Pârțile Mirela și Mircea nu deus întâmpinare prin care solicită respingerea și soluționarea a cererii. Pârțile invocă autoritatea de lucru judecat față de decizia nr. 2054/28.12.2014 după care efectul probei al lucrului judecat, excepția lipsei de interes și al inadmisibilității cererii față de primul capăt de cerere.

În răspuns, reclamantul arată că terenul subiect al litigiului a fost răscumpărat în baza art. 193 din Codul de Procedură Civilă și este în suprafață de 39 mp și nu de 141 mp cum susține pârțile înscrisoare în Dispoziția nr. 581/28.01.2014 a Judecătoarei Mirela-Mircea și în cererea de restituire a terenului de suprafață de 39 mp sub nr. cadastral 8244/2003.

Procesul a fost încheiat prin hotărârea judecătorească nr. 2154/28.12.2014 pronunțată în baza art. 193 din Codul de Procedură Civilă.

Pârțile Mirela și Mircea arată că pronunțarea asupra menționatei teren în suprafață de 39 mp prin dispoziția de răscumpărare este în baza art. 193 din Codul de Procedură Civilă și nu în baza art. 193 din Codul de Procedură Civilă.

În drept, art. 193 din Codul de Procedură Civilă.

PEX SRL a dobândit terenul și construcția prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 1942/2003 fiind menționat o suprafață totală de 328 mp, motiva pentru care PEX SRL a solicitat vânzarea și a restului de suprafață menționat în contractele de încheiere, fiind identificat o suprafață de 39 mp.

Procesul a fost încheiat prin hotărârea judecătorească nr. 2154/28.12.2014 pronunțată în baza art. 193 din Codul de Procedură Civilă.

Pe cale reconvențională, în subsidiar pârțile contestă decizia nr. 2154/28.12.2014 pronunțată în baza art. 193 din Codul de Procedură Civilă întrucât terenul de 39 mp este în suprafață de 141 mp și nu de 39 mp cum susține pârțile înscrisoare în Dispoziția nr. 581/28.01.2014 a Judecătoarei Mirela-Mircea și în cererea de restituire a terenului de suprafață de 39 mp sub nr. cadastral 8244/2003.

Pârțile nu trimis cerere de examinare în garanție împotriva SC PEX SRL, prin care s-ar putea stabili la realizarea probei pentru suprafața de teren de care se poartă litigiul.

În probație, nu deus la dosar înscrise și au solicitat încheierea probei cu interogatoriul reclamantilor și probe cu expertiză specialitatea topografică, cercetare la fața locului.

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

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

Reclamanții au depus cerere modificatoare (f.184) prin care solicită revizuirea cadastrului 8244 alocat imobilului în suprafață de 39 mp și delimitarea terenului în două părți ce primește acordul cu privire la extinderea imobilului-casa de locuit pe teren.

Pârții Mirea au depus note de ședințe (f.214) prin care invocă lipsa calității procesual pasive a părții Mun. Ploiești având în vedere că prin Decizia nr. 1510/2021 s-a constatat că pârțile nu au prezentat suprafața de 39 mp și excepția lipsei de interes în ceea ce privește analiza a numărului cadastrelor.

Reclamanții, la solicitarea instanței, prin precizarea la acțiune (f.228) pentru termenul din 03.12.2018 arată că înțeleg să solicite și revendicarea suprafeței de 5,5 mp teren situat în Ploiești, str. Romană nr. 17.

Cererea a fost legal timbrată cu taxă de timbru în cuantum de 194 lei.
La termenul din 12.12.2019 a fost admisă în principiu cererea de chemare în garanție.
Pârtea-chemată în garanție PEX SRL a depus întâmpinare (f.192 voi.II).
Pârtea Mun. Ploiești prin Primar nu a depus întâmpinare.
Instanța a administrat probe cu înscrisuri, expertiză topografie.
Raportul de expertiză topografie a fost depus la 04.03.2021 (f.47).

Anulând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

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

Procesul nr. 1510/2021 a fost soluționat definitiv prin Decizia nr. 1510/2021.

Reclamanții au solicitat:

[Redacted text block]

Tribunalul Prahova a reținut: Pornind de la argumentele de ordin factual expuse în precedent, aplicate raporturilor dintre părțile prezentului proces, tribunalul observă că

Dr. Năvulescu Florentina și Săvulescu Bogdan Ion au promovat acțiunea în garanție doar în contradictoriu cu Mirea Ștefan și Mirea Antoaneta, desi, din punct de vedere juridic, aceștia nu sunt titularii dreptului de proprietate asupra terenului cu care se învecinează imobilul dobândit de recurenții-reclamanți prin contractele de vânzare-cumpărare, autentificate sub nr. 1639/07.06.2010 la BNP Alina Octavian și sub nr. 1348/22.07.2010 la Biroul Notarial Botezatu, ambele situate în Ploiești, str. George Costin, nr. 2, Jud. Prahova.

[Redacted text block]

Referitor la soluția dată capătului de [redacted] având ca obiect [redacted]

[Redacted text block]



10

În cauza își mai găsește aplicarea imediată și dispozițiile art. 113 din Legea nr. 265/2013 conform cărora cel ce face o susținere în cursul procesului trebuie să o dovedească, iar dovada poate fi făcută prin înscrisuri, martori, prezumții sau marturisirea uneia dintre părți.

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

În acest sens instanța constată în primul rând că reclamantii au făcut dovada faptului că sunt proprietarii unui teren în suprafață de 442 mp însă nu și dovada *acaparării* în concret a suprafeței de teren a cărei *revendicare* o solicită. Suprafața revendicată de 5,5 mp este cea rezultată din expertiza efectuată în dosarul nr. 20541/281/2011 și cu privire la care susțin că reprezintă o suprapunere reală și nu virtuală.

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

Prealabil, instanța apreciază că în cauză nu se poate aplica principiul lucrului judecat raportat la concluziile raportului de expertiză Viscopoleanu din dosarul nr. 20541/281/2011 reținute în decizia Decizia nr. 1504/2014 a Tribunalului Prahova întrucât proba nu a fost administrată în condiții de contradictorialitate cu părțile Mun. Ploiești, aceasta nu a avut posibilitatea să formuleze obiecții sau obiecțiuni la expertiză.

Referitor la întinderea dreptului de proprietate în hotărârile pronunțate în dosarul 20541/281/2011 s-a analizat pe larg modul de dobândire a proprietății din str. George Cosbuc nr. 2 fiind identificate numeroase inadverențele referitoare la întinderea exactă a terenului pe care reclamantii l-au dobândit.

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

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

Din probele administrate, respectiv înscrisuri, instanța a identificat o singură schiță (plan) din 1952 reactualizat în 1980 (f.131 vol.1) depusă de reclamantii care ar plasa garajul în interiorul proprietății și nu pe linia de hotar. Instanța însă nu poate concluziona în baza unei singure schițe ce nu conține măsurători în detaliu și nesusținută de alte probe, că într-acevăr aceasta era forma terenului reclamantilor la data restituirii.

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

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

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

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

Constatându-se în dosarul nr. 20541/281/2011 (f.113 vol 4) instanța reține că reclamantii au obținut ultimul certificat de urbanism în anul 2012 iar ultima autorizație de construire a fost emisă în anul 2012 cu nr. 714. În prezent nu există anunț de terminare a lucrărilor conform autorizației emise. Au mai fost înregistrate 3 corevi de emitere certificat urbanism la nivelul anului 2018 respinse întrucât reclamantii nu aveau dosarele complete.



**ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE:**

Respinge excepția amânării de lucru judecat ca neatenționată.
Respinge excepția lipsei calității procesual pasive a părții Mun. Ploiești prin faptul că este nemăsurată. Respinge excepția lipsei de interes cu privire la natura și conținutul cererii nr. 129344 a societății de asigurări de asigurare.
Admite excepția lipsei de interes cu privire la soluțierea cererii nr. 129344 și respinge cererea ca fiind.
Admite cererea privind restituirea și în consecință stabilește suma de bani ce trebuie restituită părților între punctele 15-16-10 conform achitei emise la raportul de expertiză Cămină Cămină Liviu.
Respinge în rest cererile principala, recursul și apelul și în garanție și restituirea.
Obliga părțile Mun. Ploiești la plata sumei de 110 lei cheltuieli de judecată-taxă judiciară de timbru și 1000 lei onorariu avocat redus.
Cu apel în termen de 30 de zile de la comunicare, ce se va depune la Judecătoria Ploiești.
Pronunțată prin punerea soluției în dispoziția părților prin mijlocirea grafei instanței, conform art. 396 alin. 2 C.pr.civ. azi, 20.07.2022.

PREȘEDINTE,
Mihaila Raluca Crăciun

GREFIER,
Birta Bianca Maria



ROMANIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 307654 din 15-10-2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 979 Data: 24 OCT. 2024

In scopul:

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

Cu urmare cererii adresate de MUNICIPIUL PLOIESTI
cu domiciliul/sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI
satul _____, sectorul _____, cod postal _____
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. _____
sc. _____, et. _____, ap. _____, tel./fax 0244516699, e-mail _____
inregistrata la nr. 307654 din 15-10-2024

Pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul _____, sectorul _____, cod postal _____
strada ROMANA, nr. 37, bl. _____
sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin _____

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999
faza PUG aprobată prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren cu nr. cadastral 8244, in suprafata de 39 mp se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Municipiului Ploiesti (domeniul privat), conform H.C.L. nr.126/25.04.2018 si Extrasului de Carte Funciara pentru informare nr.158653/15.10.2024.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

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

Utilizari permise: instituti publice; locuinta; servicii profesionale, sociale si profesionale; comerț, turism; parcuri publice si aferente functiunilor admise; activitati nepoluante.

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

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

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

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

3. REGIMUL TEHNIC

Inlocuitor: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 15-10-2024
Verificator: AGHAEZA TAPORBEA - SEF SERVICIU

UTR-N-22, IScar, (POT = 50%, CLT = 1,50);

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

- parcela Neconstruibilă;

Parcela este considerată constructibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

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

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

n) adâncime mai mare sau egală cu latimea parcelei;

- regim maxim de înălțime;

- retragere minimă obligatorie de 10,00 m din axul străzii Române;

- conform planului de amplasament anexat, nu reiese că nu se realizează accesul la strada;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

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

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE .

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

cu aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva BIA) privind evaluarea anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la luarea deciziilor și în legătură cu medii și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin actele care de urbanism se constituie solicitantul obligat de a depune evaluarea terestrală de mediu pentru evaluarea și analizarea și să decidă, după caz, acordarea/reacționarea proiectului investiției publice/private în baza proiectelor și/sau evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de evaluare a impactului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, înainte de punerea în discuție a actelor necesare autorizării lucrărilor de construcții la autoritatea administrativă publică competentă.

În vederea realizării cerințelor cu privire la procedura de evaluare a impactului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesarul argumentelor necesare publicului, desfășurării optimizării proiectului și al formulării unui proiect de evaluare oficial cu privire la realizarea intervenției în scopul de realizarea construcției publice.

În aceste condiții:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării impactului de mediu și stabilirii necesității evaluării efectelor acestora asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va scrie către administrația și autoritatea competentă pentru protecția mediului.

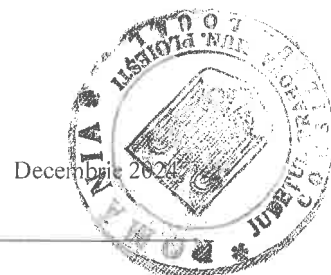
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea corectă pentru autorizarea executării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

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

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

a) certificatul de urbanism;

Intenția: ANTOH MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 16-10-2024
 Verificat: MARIANA TAPOLBA - SRP SERVICIU



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

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

- D.T.A.C.
- D.T.O.R.
- D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

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

d.2) avize si acorduri privind:

- securitatea la incendiu
- protectia civila
- sanatatea populatiei

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

d.4) Studii de specialitate

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

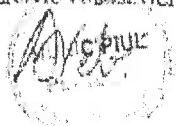
f) dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania (nu este cazul);

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

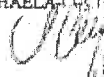
Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOINOVSEVICI

L.S.



SECRETAR GENERAL,
MIHAELA IRENA CONSTANTIN



ARHITECT SEF,
VERONICA RADUNA

21 OCT 2024

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
COCA ELENA PATRASCU



Aditarea taxa de si, conform titlului nr. de
Conf. Cad. Plac. Art. 478

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

21.10.2024

Inscris: ANTON MARIA PLOARINTA - CONSILIER, 18-10-2024
Verificat: MIHAELA TAPOLBA - SEF SERVICIU

Amexa nr. 2 la HCL 653/2024

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Scara 1 : 10 000

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

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

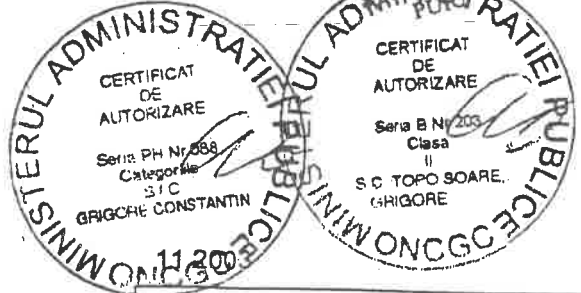
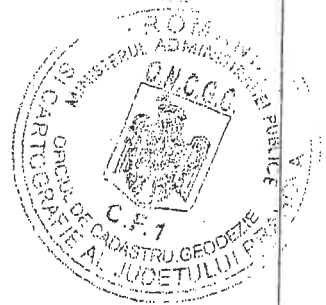
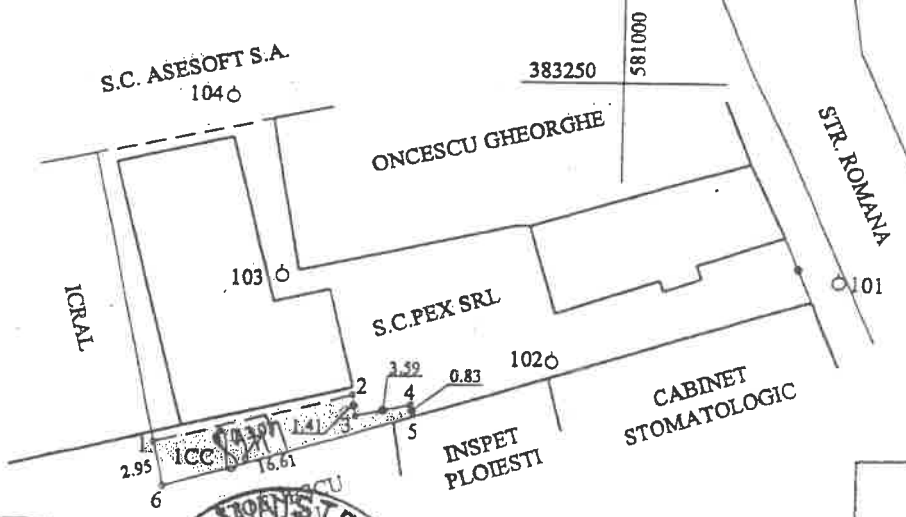
Numarul cadastral al
corpului de proprietate



8244
A

86

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



Oficiul National de Cadastru, Geodezie si Cartografie	
Oficiul judetean de cadastru, geodezie si cartografie	
Nr. de inregistrare	15685 data 25. NOI 2005
O.C.G.C. PRAHOVA	
Receptionat si receptionat	
CONSILIER INGINER POPA MARLENA A	

S.C. TOPO SOARE, GRIGORE S.R.L.
PLOIESTI - str. GH.GR.CANTACUZINO, nr. 136,bl. 10D, ap. 3
Aut. O.N.C.G.C.-CLASA II
AUTORIZATII NR.088/2002; NR.090/2002; NR.3148/2002

OBIECTUL : INSTRAINARE TEREN
BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI - ADMINISTRATIA DOMENIULUI PUBLIC PRIVAT
Str. Valeni, nr. 32, Ploiesti, Prahova.
DOBANDITOR : S.C. PEX S.R.L.