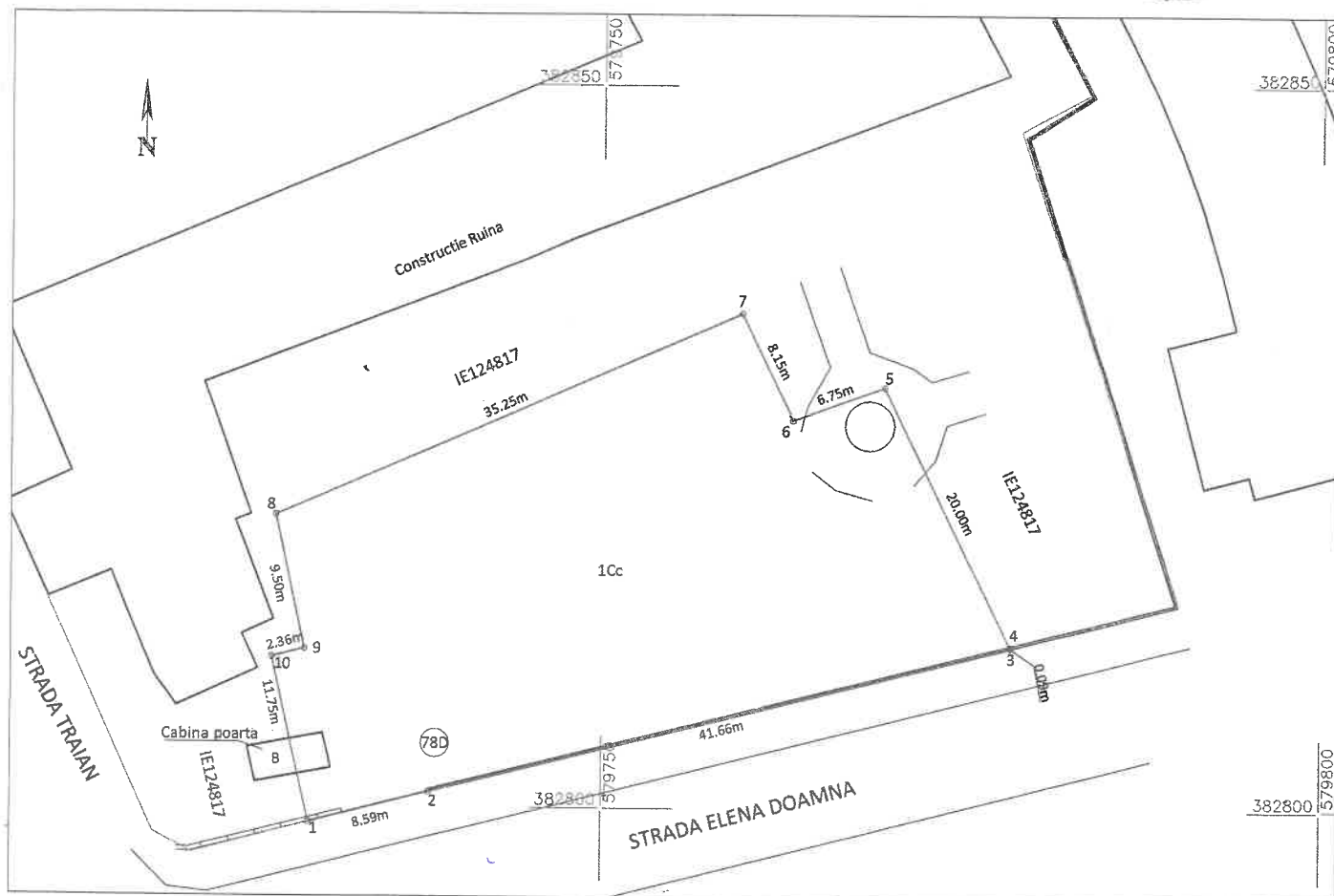


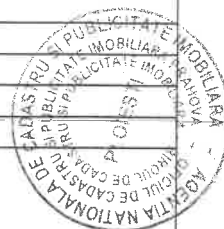
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
143488	1082 mp	Str. Elena Doamna 78D
Cartea Funciara nr.	UAT	Ploiesti, Jud. Prahova



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	1082	Domeniul Privat al Municipiului Ploiesti Teren imprejmuit partial cu gard de metal cu bordura de beton intre punctele 1-4, si neimprejmuit intre punctele 4-10 si 10-1
Total		1082	
B. Date referitoare la constructii			
Cod Constr.	Destinatia	Suprafata Construita la sol (mp)	Mentiuni
-	-	-	-
Total		-	-
Suprafata totala masurata a imobilului = 1082 mp			
Suprafata din act = 1082 mp			
SC THEOTOP SRL Executant: Ing. Cojocca Georgiana-Ionela Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren. Semnatura si stampila Data: martie 2017		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral. 90654/13.OCT.2017 Semnatura si parafe Data si Publicitate Imobiliara Prahova ANGELESCU CRISTINA RALUCA CONSILIER GR. I A Stampila BCRP	





**RAPORT DE EVALUARE – TEREN
INTRAVILAN,
PLOIEȘTI, STR.ELENA DOAMNA,
NR.78 D, JUD. PRAHOVA,
SUPRAFAȚĂ DE 1082 MP,
NR.CAD.143488**

BENEFICIAR
Municipiul Ploiești
DATA
31.05.2018

Nr. Raport
111 /31.05.2018
Revizuit 31.07.2018



CĂTRE,

Municipiul Ploiești

Conform contractului cadru nr. 11731/25.05.2017 și a contractului subsecvent 7708/19.04.2018, avem plăcerea să vă prezentăm Raportul de Evaluare a proprietății imobiliare teren intravilan, situat în Ploiești, Str. Elena Doamna, nr.78 D, Jud. Prahova, suprafață de 1082 mp, Nr.Cad. 143488. **Prezentul raport revizuit înlocuiește raportul revizuit nr 111/29.06.2018, acesta devenind nul.**

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

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

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

Opinion SRL
Expert evaluator:

Andrei Nistorescu





Cuprins

Capitolul I	3
1.1. Certificarea evaluatorului	3
1.2. Rezumatul concluziilor importante	4
Capitolul II	5
2.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport	5
2.2. Identificarea evaluatorului	5
2.3. Identificarea clientului	5
2.4. Identificarea utilizatorului	5
2.5. Scopul evaluării	5
2.6. Identificarea proprietății de evaluat	5
2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății	7
2.8. Tipul valorii și definiția acesteia	8
2.9. Data efectivă a opiniei asupra valorii	9
2.10. Amploarea investigației	10
2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate	10
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	12
3.1. Descrierea situației juridice	12
3.2. Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente	12
3.3. Date despre aria de piață	12
3.4. Analiza pieței imobiliare	12
3.5. Descrierea terenului	15
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. Compararea directă	17
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 1082 mp, Nr.Cad.143488
LOCALIZARE	Ploiești, Str. Elena Doamna, nr.78 D, Jud. Prahova
DOMENIU	Privat
PROPRIETAR	Municipiul Ploiești
ACTE DE PROPRIETATE	HCL 308/30.08.2017 împreună cu anexele 1 și 2
SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea valorii de piață a terenului
DESTINATAR RAPORT	Municipiul Ploiești
DATA INSPECȚIEI	19.04.2018
DATA EVALUĂRII	21.05.2018
MONEDA	Euro/Ron
CURS DE REFERINȚĂ	4.6228 LEI/EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ	196.924 Euro (910.340 lei) echivalent 182 euro/mp
Valorile de piață estimate de către evaluator nu conțin T.V.A.	

Capitolul II

2.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport

Prezentul reprezintă un raport de evaluare explicativ în formă scrisă.



2.2 Identificarea evaluatorului

Studiul de evaluare este întocmit de către Opinion SRL, cu sediul în Craiova, Str. G.Pleşoianu, nr.26, Bloc 33, Apartament nr.1, județ Dolj, CIF 35629810, J16/291/2016, membru corporativ ANEVAR cu autorizație nr. 0551, prin expert evaluator Andrei Nistorescu nr. Leg. 18397. Cu ocazia efectuării studiului, evaluatorul poate oferi o valoare obiectivă și imparțială. Nu există niciun conflict de interese pentru evaluator. Fiind membru ANEVAR, evaluatorul are competența necesară pentru efectuarea misiunii de evaluare.

2.3. Identificarea clientului

Clientul raportului este Municipiul Ploiești, CIF 2844855, cu sediul în Ploiești, B-dul Republicii, nr. 2, jud. Prahova, reprezentată de dl. Primar Adrian Florin Dobre. Evaluarea se efectuează conform contractului cadru nr. 11731/25.05.2017 și a contractului subsecvent 7708/19.04.2018.

2.4. Identificarea utilizatorului

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

2.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață a bunului imobil.

2.6. Identificarea proprietății de evaluat

Proprietatea imobiliară de evaluat, teren intravilan, este situată în Ploiești, str. Elena Doamna, nr. 78 D, jud. Prahova, nr.cad. 143488.

Terenul are suprafață totală de 1082 mp, categorie de folosință curți construcții, conform extrasului de carte funciară nr. 90657/02.10.2017 furnizat de către client. Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești. Terenul a fost identificat cu ajutorul reprezentantului Municipiului Ploiești, d-l Stefan Georgian pe baza documentației furnizate.

Pe terenul supus evaluării, conform Anexa 1 la HCL 308/2017 există o construcție din cărămidă, șarpanta din tablă, stare avansată de degradare în suprafața de 7 mp. Având în vedere costurile nesemnificative de demolare estimate și faptul că în extrasul CF nr 90657 /02.10.2017 apare că nefiind

intabulata, evaluatorul nu a considerat necesara includerea cabinei poarta in studiul de evaluare, aceasta neinfluentand valoarea.

Locație:

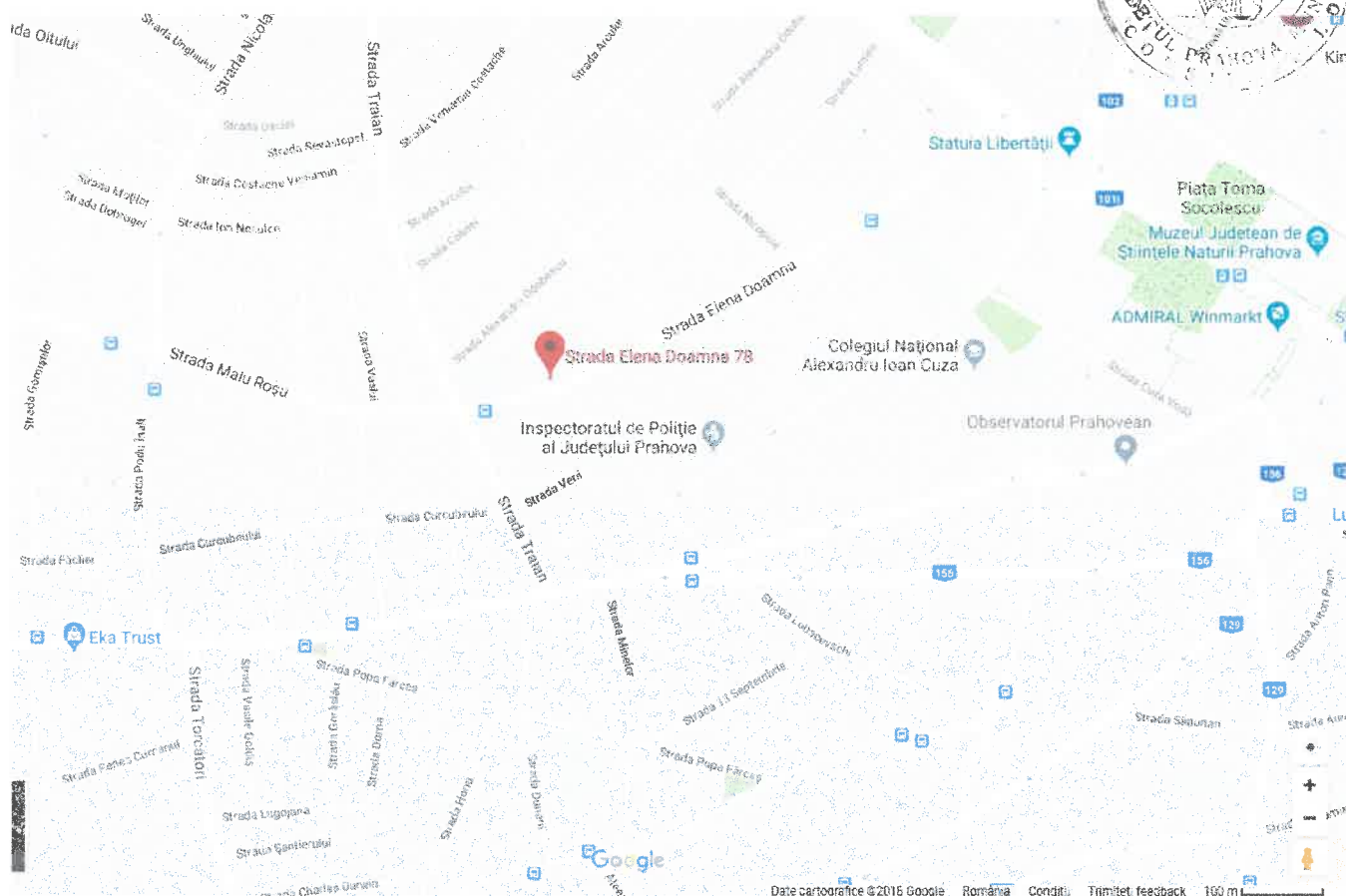


Fig.1 Imobil subiect, str. Elena Doamna, Nr. 78, Ploiești – Vedere Google Maps



Fig.2 Imobil subiect, nr.cad. 143488, Ploiești – Vedere e-terra

2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății

Proprietarul imobilului este Municipiul Ploiești conform HCL 308/30.08.2017 însoțită de anexele 1 și 2, furnizate 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 țin cont și de caracteristicile fizice ale terenurilor și construcțiilor.

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

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

2.8. Tipul valorii și definiția acesteia

Un tip al **valorii** este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Acesta descrie ipotezele fundamentale pe care se va baza valoarea raportată, de exemplu, natura tranzacției ipotetice, relația și motivația părților și măsura în care activul este expus pe piață. Tipul adecvat al valorii va fi diferit în funcție de scopul evaluării.

Tipul valorii ar trebui să fie în mod clar diferențiat de:

- abordarea sau metoda utilizată pentru a oferi o indicație asupra valorii;
- tipul activului care este evaluat;
- starea efectivă sau ipotetică a unui activ, la momentul evaluării;
- orice ipoteze suplimentare sau *ipoteze speciale* care modifică ipotezele fundamentale în situații specifice

Obiectul prezentului raportului de evaluare îl reprezintă **estimarea valorii de piață**. Conform SEV 100 **valoarea de piață** este definită astfel:

Valoarea de piață este 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** se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:

- **"suma estimată"** se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. **Valoarea de piață** este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la **data evaluării**, în conformitate cu definiția **valorii de piață**. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clause 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 speciale*;
- **"un activ ar putea fi schimbat"** se referă la faptul că valoarea unui activ 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**;
- **"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;
- **"între un cumpărător hotărât"** se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest comparator 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.

- **"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;
- **"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 face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat prin includerea unui element al *valorii speciale*. Tranzacția la *valoarea de piață* se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;
- **"după un marketing adecvat"** înseamnă că activul ar fi expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Metoda de vânzare este considerată a fi aceea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe 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 de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de *data evaluării*;
- **"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;
- **"și fără constrângere"** stabilește faptul că fiecare parte este motivată să facă 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 21.05.2018. Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 21.05.2018 este : 1€ = 4.6228 lei.



2.10. Amploarea investigației

În ziua inspecției, 19.04.2018, evaluatorii Opinion SRL s-au deplasat la adresa imobilului împreună cu reprezentantul Municipiului Ploiești, Stefan Georgian. S-a permis accesul evaluatorilor și a fost furnizat toate detaliile solicitate cu privire la bunurile evaluate. Nu au existat limitări sau restricții, au fost realizate fotografii precum și un interviu cu reprezentantul proprietarului. Terenul a fost identificat cu ajutorul reprezentantului Primăriei Ploiești pe baza documentației furnizate. Alte informații au fost preluate din documentele furnizate de Primăria Municipiului Ploiești.

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

2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate

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

Informații generale:

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

Informații specifice proprietății:

- Extras CF 90657/02.10.2017
- HCL 308/30.08.2017 și anexele 1 și 2
- Plan de amplasament și delimitare imobil

2.12. Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

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

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

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



- Estimările valorilor de piață ale proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului raport au fost făcute în condițiile în care acestea sunt libere de sarcini;
- Se presupune că dreptul de proprietate asupra bunurilor imobiliare evaluate este bun și marketabil;
- Informațiile despre evoluțiile pieței imobiliare în localitățile menționate mai sus au fost obținute de la agenții imobiliare active în zonele respective, societăți de construcții investitori și proprietari – aceste informații sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții de acuratețe;
- 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.
- Evaluarea s-a efectuat în lipsa Certificatului de urbanism, în ipoteza în care terenul este construibil suportând construcție de tip comercial.
- Pe terenul supus evaluării, conform Anexa 1 la HCL 308/2017 exista o construcție din caramida, sarpanta din tabla, stare avansata de degradare în suprafata de 7 mp. Avand în vedere costurile nesemnificative de demolare estimate și faptul că în extrasul CF nr 90657 /02.10.2017 apare că nefiind intabulata, evaluatorul nu a considerat necesară includerea cabinei poarta în studiul de evaluare, aceasta neinfluențând valoarea.

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

2.13. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

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

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

2.14. Confirmarea conformității cu SEV

Prezentul studiu de evaluare este conform cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018.



CAPITOLUL III: Prezentarea datelor

3.1. Descrierea situației juridice

Dreptul deplin de proprietate asupra imobilelor aparține Municipiului Ploiești conform HCL 308/30.08.2017 însoțită de anexele 1 și 2, furnizate de către client. Terenul aparține domeniului privat. Conform extrasului de CF nr. 90657/02.10.2017 nu există sarcini intabulate.

3.2. Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente

Terenul aparține Municipiului Ploiești, domeniul privat. A fost înscris în domeniul privat conform HCL 308/30.08.2017 însoțită de anexele 1 și 2, furnizate 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.

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

Echilibrul pieței

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

3.4. Analiza pieței imobiliare

Informații generale despre piața imobiliară din România

Conform business24.ro, contextul economic va continua 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, remisa vineri AGERPRES.

Situația economică din România anulului 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 fortei de muncă, retailul la nivel național, cererea pentru terenuri.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retailul online nu va fi o amenintare pentru centrele comerciale clasice. In procesul decizional, romanii doresc de regula sa vada un produs inainte de a-l achizitiona, ceea ce reprezinta un avantaj pentru mall-uri. Pentru a face fata mai bine viitorului, centrele comerciale trebuie sa se 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 analizarea pieței de oferte referitoare la vânzări de terenuri în Ploiești, in zona subiect au fost analizate un număr de 42 proprietăți oferite spre vânzare, cu diferite suprafețe, având aceeași întrebuintare ca și proprietatea subiect. Analiza s-a efectuat utilizând platforme specializate de analize imobiliare (analizeimobiliare.ro).

Valorile variază între 100 euro/mp și 400 euro/mp, în funcție de utilități, amplasare, acces și apropiere de zonele favorabile ale orașului. Prețul mediu a ofertelor analizate este de 224 euro/mp. Analiza detaliată este prezentată mai jos:



[Harta](#)

[Informatii Suport](#)

[Distributie pretului/m²](#)

Informatii	Proprietatea evaluata	Aria de piata analizata (42 proprietati)		
		medie	minim	maxim
Pret oferta/vanzare (€)	--	130.638	22.000	808.220
Pret (€/mp)	--	224	100	400
Zile piata	--	340	7	2.328
Suprafata teren (mp)	1.082	573	201	3.514
Front stradal	52	15	9	29
Utilitati generale	--	Curent, apa, gaz, canalizare	Curent, apa, gaz	Curent, apa, gaz, canalizare

Analiza de piață a fost efectuată 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 Elena Doamna și are o suprafață de 1082 mp. Accesul la teren se realizează din strada asfaltată conform planului de amplasament și delimitare a imobilului și a informațiilor primite cu ocazia inspecției.

Terenul este situat într-o zonă mixtă.

Amenajările terenurilor sunt următoarele :

- terenul dispune de utilități complete;
- forma terenului este neregulată;
- terenul este împrejmuit parțial cu gard din beton și cărămidă
- pe terenul supus evaluării , conform Anexa 1 la HCL 308/2017 exista o constructie din caramida, sarpanta din tabla, stare avansata de degradare in suprafata de 7 mp. Avand in vedere costurile nesemnificative de demolare estimate si faptul ca in extrasul CF nr 90657 /02.10.2017 apare ca nefiind intabulata, evaluatorul nu a considerat necesara includerea cabinei poarta in studiul de evaluare, aceasta neinfluentand valoarea.

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 600 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 intr-o zonă rezidențială;
- ☐ utilizarea proprietatilor din imediata vecinatate si din zona este de proprietati rezidentiale.
- ☐ forma și suprafața terenului pretabile unei construcții de dimensiuni ridicate.

În urma analizei acestor factori, s-a considerat că cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind liber este aceea de teren construit, cu destinație comerciala sau spatiu de agrement care sa deserveasca scolii din imediata vecinatate.

CMBU a terenului construit

Cea mai buna utilizare a unei proprietati ca fiind construita poate fi continuarea utilizarii existente, adaptarea sau conversia la o alta utilizare, ori construirea unui imobil sau spatiu de agrement care sa deserveasca scolii din vecinatate.

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

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

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit pentru proprietatea imobiliara existenta – proprietate de tip comercial sau spatiu de agrement..

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

4.2. Evaluarea terenului

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

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

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

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

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

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt:

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

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

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



- *Comparația directă;*

4.2.1. *Comparația directă*

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

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare.

Ea este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

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

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

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

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

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

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

În cadrul aplicării metodei s-a aplicat în unele cazuri o ajustare de negociere asupra pretului de oferta, informația fiind obținută din discuții cu proprietarii.

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

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

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

CARACTERISTICI		C O M P A R A B I L I		
		A	B	C
		OFERTA	OFERTA	OFERTA
DENUMIRE	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan
LOCALIZARE	Ploiesti	Ploiesti	Ploiesti	Ploiesti
AMPLASAMENT	Str. Elena Doamna 78D	str. Cantacuzino (Pisica Alba)	str. Elena Doamna 52	Str. Constantin Mille
PROPRIETAR	Primaria Ploiesti	persoana fizica	persoana fizica	persoana fizica
suprafata	1.082,00	385	900	458
data inspectiei	19.04.2018	mai 2018	mai 2018	mai 2018
pret/mp-oferta	?	200,00	200,00	200
valoare oferta	?	77000	180000	91600
id anunt		163574729	5734380	143896183
contact		0734 384 028	724239766	0742 035 555
		proprietar	proprietar	proprietar
alte caracteristici		teren liber	teren liber	Constructie pe teren din caramida, Acd = 100 mp

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	1.082,00	385	900	458
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		200,00	200,00	200
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-5%	-5%	-5%
Marja negociere (EURO/mp)		-10,00	-10,00	-10,00
Pret corectat (EURO/mp)		190,00	190,00	190,00

**Motivare corectie**

Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat ajustare negativa de 5% , in functie de vechimea ofertelor si disponibilitatea de negociere a ofertantilor , reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrării informațiilor 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	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		190,00	190,00	190,00

Motivare ajustare

Nu au fost necesare ajustari.

Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		190,00	190,00	190,00

Motivare ajustare

Nu au fost necesare ajustari.

Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		190,00	190,00	190,00

Motivare ajustare

Nu au fost necesare ajustari.

Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Constructie pe teren din caramida, Acd = 100 mp
Ajustare (EURO)		0	0	8
Ajustare (%)		0%	0%	4%
Pret ajustat (EURO)		190,00	190,00	197,64

Motivare ajustare

Ajustarea tine cont de costul necesar demolării eventualelor construcții demolabile existente pe terenurile comparabile. Comparabila C beneficiaza de o constructie din caramida cu Acd de 100 mp si a fost calculat un cost de 35euro/mp demolabil / la suprafata de teren

Conditii de piata	mai 2018	mai 2018	mai 2018	mai 2018
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		190,00	190,00	197,64

Motivare ajustare

Nu au fost necesare ajustari.

Ajustari specifice proprietatii

Localizare	Str. Elena Doamna 78D	str. Cantacuzino (Pisica Alba)	str. Elena Doamna 52	Str. Constantin Mille
------------	-----------------------	--------------------------------	----------------------	-----------------------



Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0	0,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Drum acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Utilitati	Electricitate, Apa, Canalizare, Gaze	Toate Utilitatile la limita	Toate Utilitatile la limita	Toate Utilitatile pe teren
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Suprafata	1.082,00	385	900	458
Ajustare (%)		-4%	0%	-4%
Ajustare (EURO/mp)		-7,64	0,00	-7,64
Motivatie ajustare	S-au aplicat ajustari negative comparabilelor A si C, deoarece au o suprafata de teren mai mica fata de proprietatea subiect. A fost comparata proprietatea B (asemantatoare subiectului) cu proprietatea C (suprafata mai mica fata de subiect) si a rezultat o ajustare de 7,64 euro/mp pentru fiecare diferenta de aproximativ 500 mp.			
Deschidere (ml)	50,25	12	5	16,5
Ajustare (%)		0%	5%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	9,50	0,00
Motivatie ajustare	S-a aplicat o ajustare de 5% comparabilei B deoarece deschiderea terenului este mai mica fata de subiect. Ajustarea s-a determinat pe baza analizei de piata a datelor secundare.			
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	comercial	comercial	comercial	comercial
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
Motivatia ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-7,64	9,50	-7,64
Pret ajustat (EURO/mp)		182,36	199,50	190,00
Ajustare totală netă (EURO)		-7,64	9,50	0,00
Ajustare totală netă (%)		-4%	5%	0%
Ajustare totală brută (EURO)		7,64	9,50	15,28
Ajustare totală brută (%)		3,82%	4,75%	7,64%
Suprafata teren (mp)	1.082,00	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	182	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA	196.924	EURO		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				A

Conform tehnicii comparației directe, valoarea estimată a terenului este de 182 euro/mp, adică 196.924 euro / 910.340 lei. **Valoarea nu include TVA.**

4.3. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii

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

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

Abordarea prin comparație directă :

1. Valoare de piață teren = 182 euro/mp, adică 196.924 euro / **910.340 lei**

Valoarea de piață teren 1082 mp = 182 euro/mp, adică 196.924 euro / 910.340 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 31.05.2018.

4.5. Calificările evaluatorilor

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

Opinion SRL

Evaluator autorizat:

Andrei Nistorescu





ANEXE



Acces



Acces



Teren



Teren



Teren



Teren



Teren



Teren



vand teren intravilan

Ploiesti, judet Prahova | Adaugat La 21:45, 14 mai 2018, Numar anunt: 163574729

Vand teren intravilan in Ploiesti, Gh.Gr.Cantacuzino, suprafata 385 mp, 3 fronturi stradale , utilitati la strada, 200 eu mp negociabil, intabulare.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	385 m²
Pret	200 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **Popescu**

Locul de intalnire: **Ploiesti, judet Prahova**

Telefon: **0734 384 028**



Anunțuri Județul Prahova / Anunțuri Ploiesti / Anunțuri Imobiliare in Ploiesti / Anunțuri Terenuri in Ploiesti

Anteriorul

Caută...

C andrey_1shev

Ajutor

ADĂUGĂ ANUNȚ

Teren central 900mp

Ploiesti, Prahova

Acum o săptămână

180.000 EUR



Edalsrl

PERSOANĂ FIZICĂ

0724239766

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	900

Vand teren ,900mp,situat pe strada Elena Doamna

Cookie-urile ne ajută să oferim serviciile noastre. Utilizând aceste servicii, acceptați modul în care utilizăm cookie-urile. Mai multe detalii

OK



Calculator Rate

Credite oferite de
vreaucredit.ro

Valoarea

Durata creditului

180.000

EUR

240

LUNI

Calculează

Credite recomandate

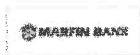


Creditul imobiliar Marfin Home in lei

DAR 8,69 %

RATA 1.193,94 EUR

POST TOTAL 360.094 EUR



Creditul imobiliar Marfin Home in euro

DAR 7,92 %

RATA 1.422,42 EUR

POST TOTAL 341.530 EUR

Cookie-urile ne ajută să oferim serviciile noastre. Utilizând aceste servicii, acceptați modul în care utilizăm cookie-urile. Mai multe detalii

OK



Edalsrl
PROPRIETAR

ID 5734380

Există posibilitatea unui retur în cazul în care
sesizez o problemă la produsul
dumneavoastră?

Nu sunt robot

reCAPTCHA
Confidențialitate - Termeni

TRIMITE MESAJ

Anunțurile utilizatorului Edalsrl



Jachetă de piele, nouă, firma Stradivarius

Acum o săptămână

PREȚ 100 RON



Inchiriez apartament cu 3 camere 8 Martie

Acum o săptămână

PREȚ 270 EUR



Pelerina de ploaie

Acum o săptămână

PREȚ 45 RON



Jacheta lunga pt. fetita de 8-9 ani

Acum o săptămână

PREȚ 45 RON

VEZI TOATE ANUNȚURILE

Terenuri din:

Judetul Prahova Ploiesti Adunati Alunis Apostolache Aricestii Rahtivani
Aricestii Zeletin Azuga Baba Ana Baicoi

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

Cookie-urile ne ajută să oferim serviciile noastre. Utilizând aceste servicii, acceptați modul în care utilizăm cookie-urile. [Mai multe detalii](#)

OK



Casa de vanzare Apartament 2 camere Apartament 3 camere

Apartamente 2 camere Casa

Anunțuri similare

PREȚ 180.000 EUR Teren central 900mp Ploiesti, Prahova	PREȚ 4.800 EUR Teren Intravilan, pretabil investitie 323 mp utili Berceni Berceni, Bucuresti-Ilfov	PREȚ 13.900 EUR Teren 430 mp utili pe str Miorita, acces gratuit la Curent Berceni, Bucuresti-Ilfov	PREȚ 35 EUR Teren Silistea Snagov sosea 700 mp Silistea Snagovului, Buc...	PREȚ 16.800 EUR Teren intravilan Pecineaga 2100mp Pecineaga, Constanta
--	--	---	--	--

Vinzi ușor, faci bani rapid!

ADAUGĂ ANUNȚ

Abonare la newsletter

adresa de email

ABONARE

Secțiuni Lajumate.ro

De ajutor

Despre

Aplicații disponibile

Auto-Moto-Nautic
Imobiliare
Electronice-Electrocasnice
Casă-Grădină
Modă-Frumusețe

Mămici și pitici
Afaceri-Servicii
Locuri de muncă
Animale-Agro-Industrie
Sport-Hobby-Timpul tău liber

Promovarea anunțurilor
Aplicații: Android și iOS
Despre cookies
Verificare telefon
Ajutor
Reguli de utilizare

Campanii și spoturi TV
Antena TV
Intact Media Group
ANPC
Termeni și condiții
Contact

Google Play
App Store

Cookie-urile ne ajută să oferim serviciile noastre. Utilizând aceste servicii, acceptați modul în care utilizăm cookie-urile. Mai multe detalii

OK



Urmarește-ne pe:

© Intact Media Group

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

Cookie-urile ne ajută să oferim serviciile noastre. Utilizând aceste servicii, acceptați modul în care utilizăm cookie-urile. Mai multe detalii

OK



Teren 450mp Ploiesti / Strada Constantin Mille

Ploiesti, judet Prahova | Aduagat La 15:11, 16 noiembrie 2017, Numar anunt: 143896183



Ploiesti, central, 458mp, deschidere 16.5 m,toate utilitatile, casa demolabila pe teren,certificat de urbanism de construire,P+2+M, pret 200 euro/mp

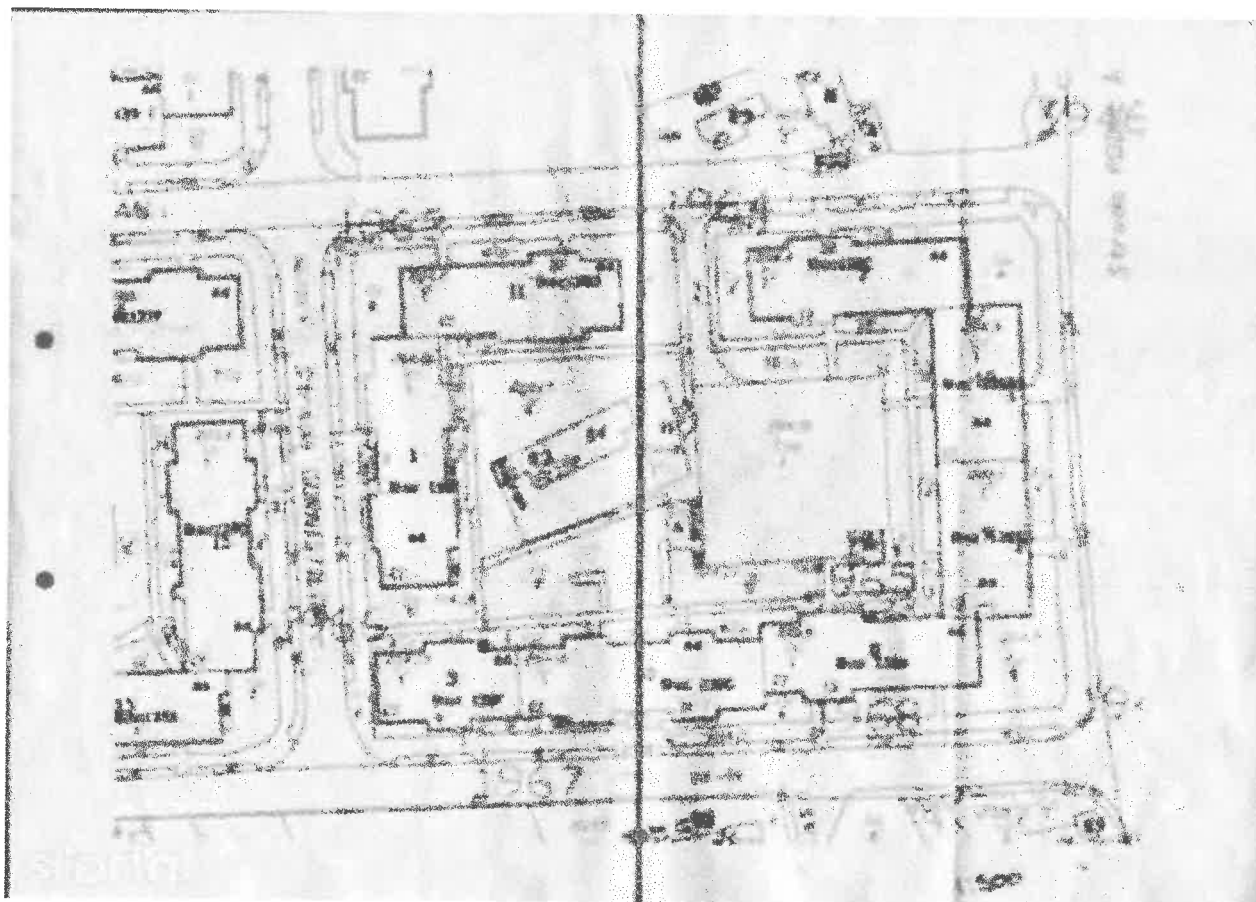
Suprafata utila	450 m ²
Pret	90 000 €

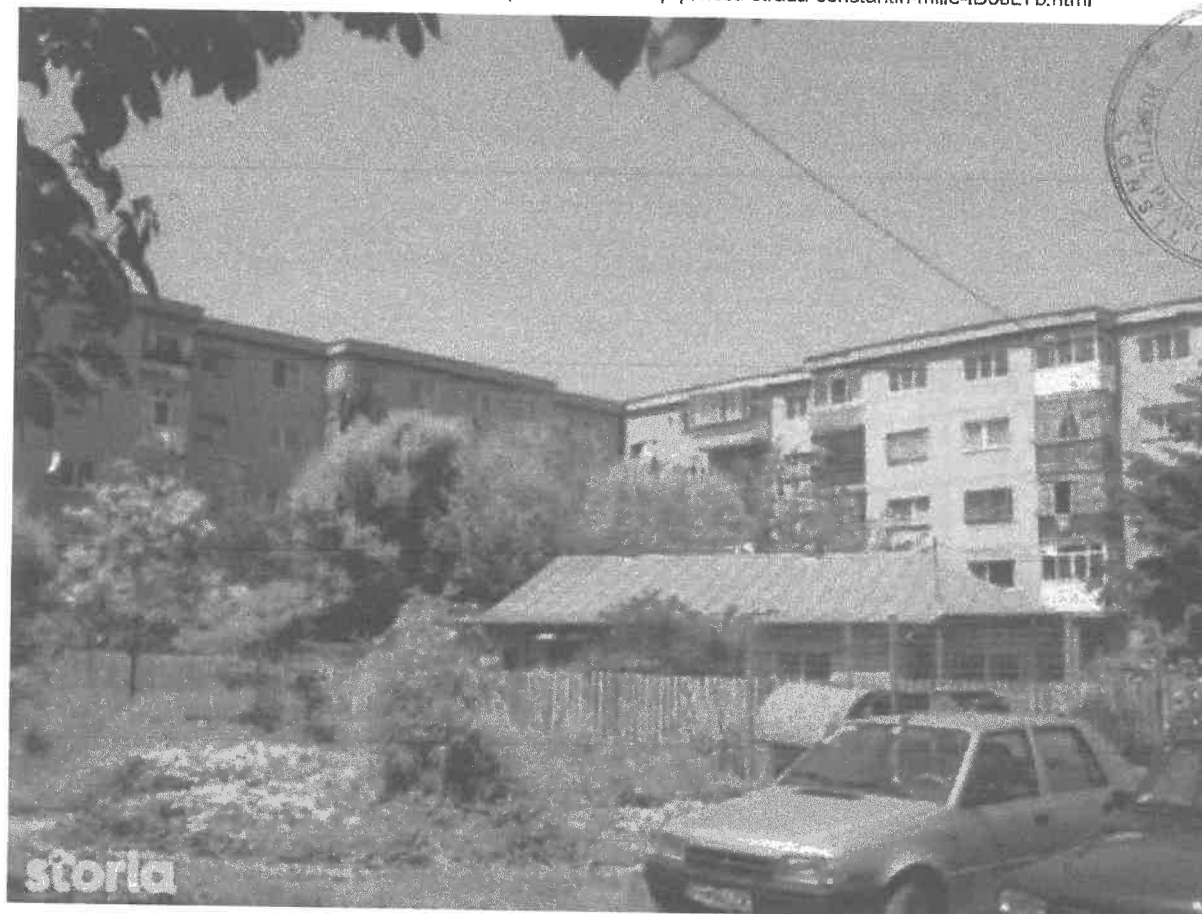
Contact data

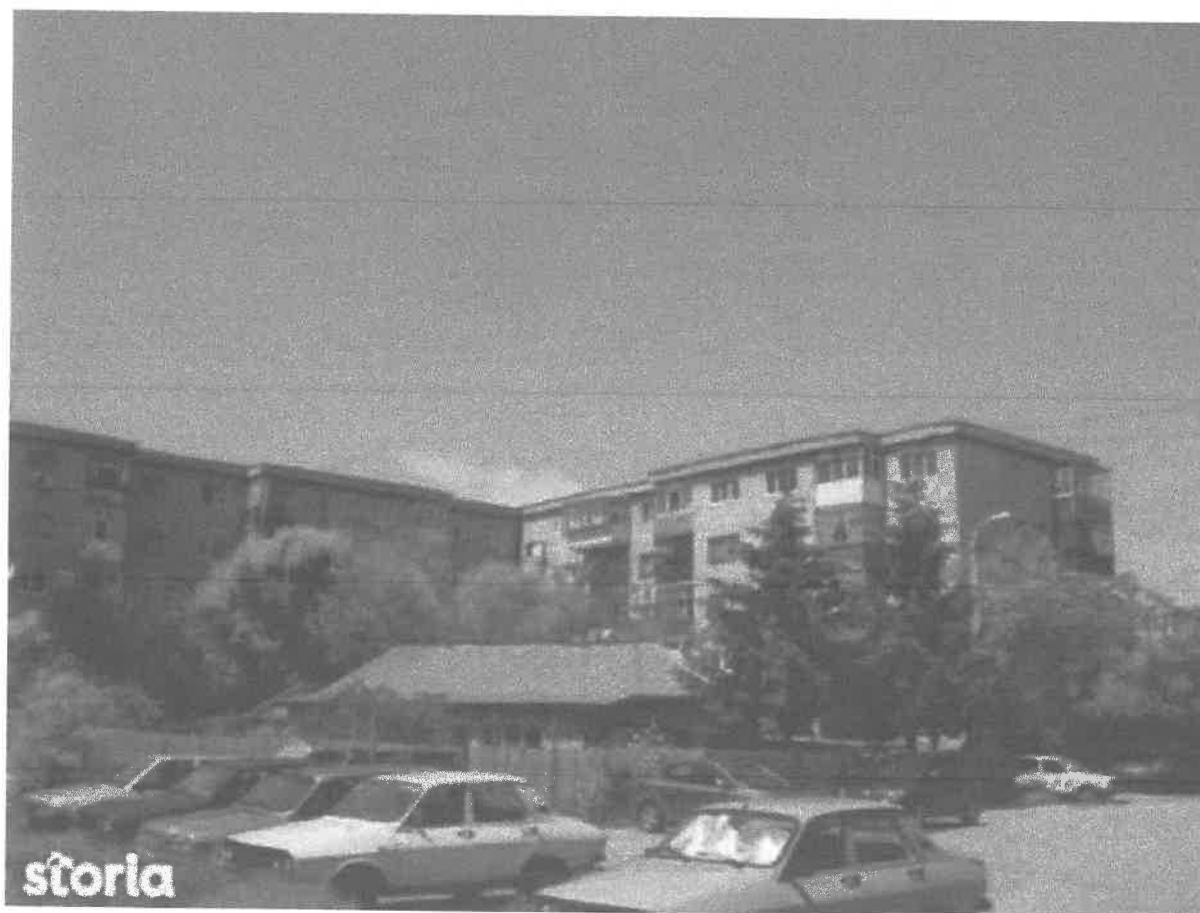
Persoana de contact: **CATALIN MIHALACHE**

Locul de intalnire: **Ploiesti, judet Prahova**

Telefon: **0742 035 555**









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



SERVICII PRETURI MANOPERA PRETURI DEMOLARI CASE PROIECTE INFO UTILE CONTACT

Preturi demolari case

Serviciu	Pret
Demolat si carat moloz casa paanta	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 construita 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, pardoseli, 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@cscconstruct.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.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 143488 Ploiesti



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Elena Doamna, Nr. 78D, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	143488	1.082	Teren imprejmuit; Domeniul Privat al Municipiului Ploiesti-Teren imprejmuit partial cu gard de metal cu bordura de beton intre punctele 1-4, si neimprejmuit intre punctele 4-10 si 10-1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
90657 / 02/10/2017		
Act Administrativ nr. 308, din 30/08/2017 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI; Act Normativ nr. 1359, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 305977, din 10/08/2017 emis de PRIMARIA PLOIESTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855, (DOMENIUL PRIVAT)		

C. Partea III. SARCINI .

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

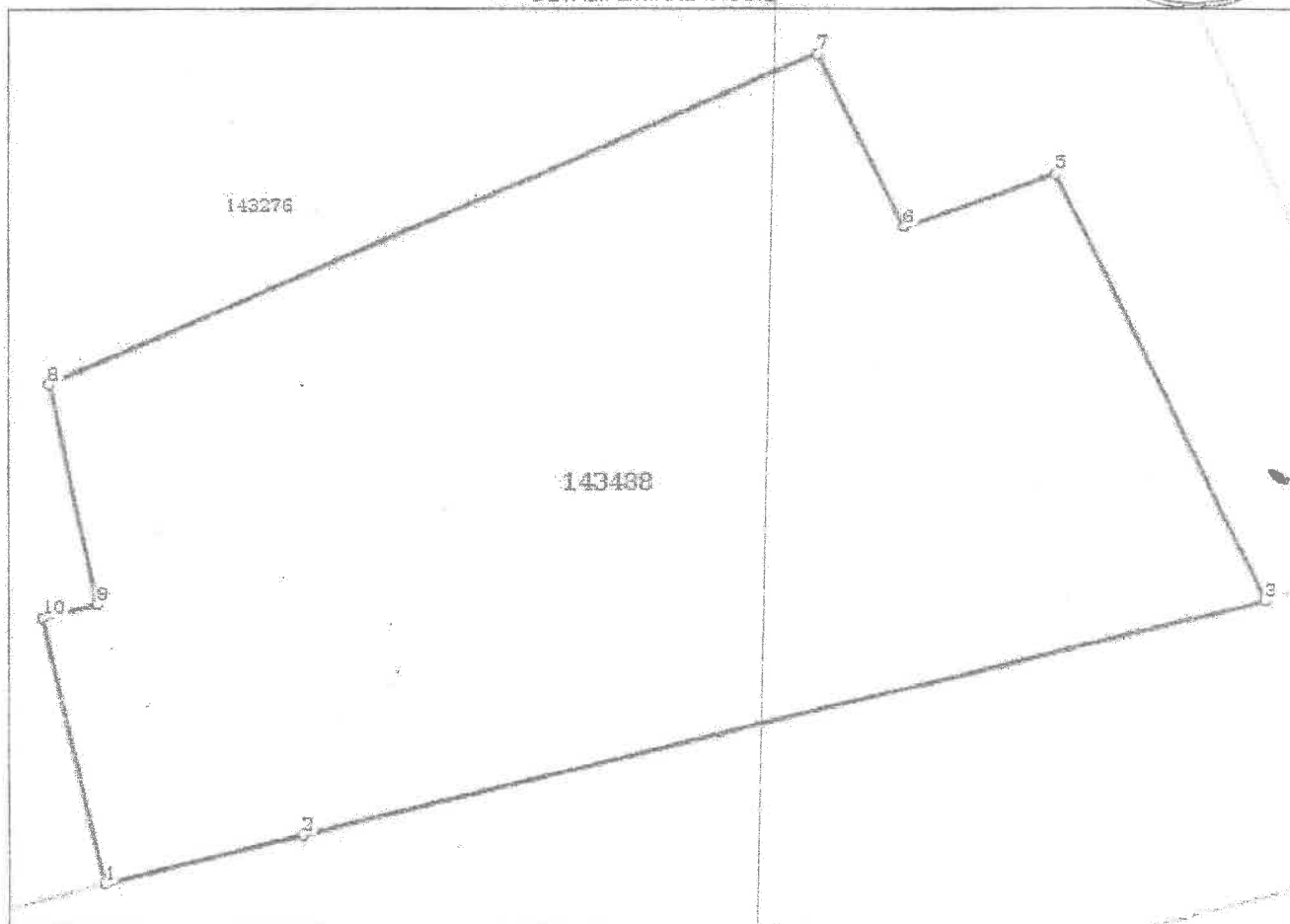
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
143488	1.082	Domeniul Privat al Municipiului Ploiesti-Teren împrejmuit parțial cu gard de metal cu bordura de beton între punctele 1-4, și neimprejmuit între punctele 4-10 și 10-1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.082	-	-	-	Domeniul Privat al Municipiului Ploiesti- Teren împrejmuit parțial cu gard de metal cu bordura de beton între punctele 1-4, și neimprejmuit între punctele 4-10 și 10-1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.593
2	3	41.656
3	4	0.091
4	5	20.0

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
5	6	6.747
6	7	8.153
7	8	35.246
8	9	9.497
9	10	2.365
10	1	11.748

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

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

Data soluționării,

13-10-2017

Data eliberării,

__/__/__

20. OCT. 2017

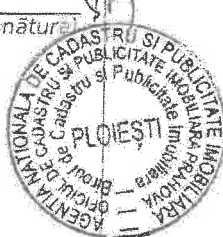
Asistent Registrator,

MADALINA CLAUDIA STANCUTU

(parafa și semnătură)

Referent,

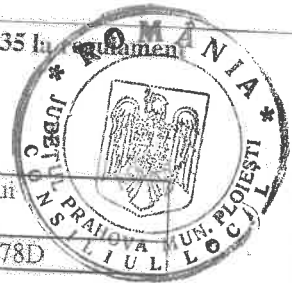
SACUIU MARIA
REFERENT
(parafa și semnătură)



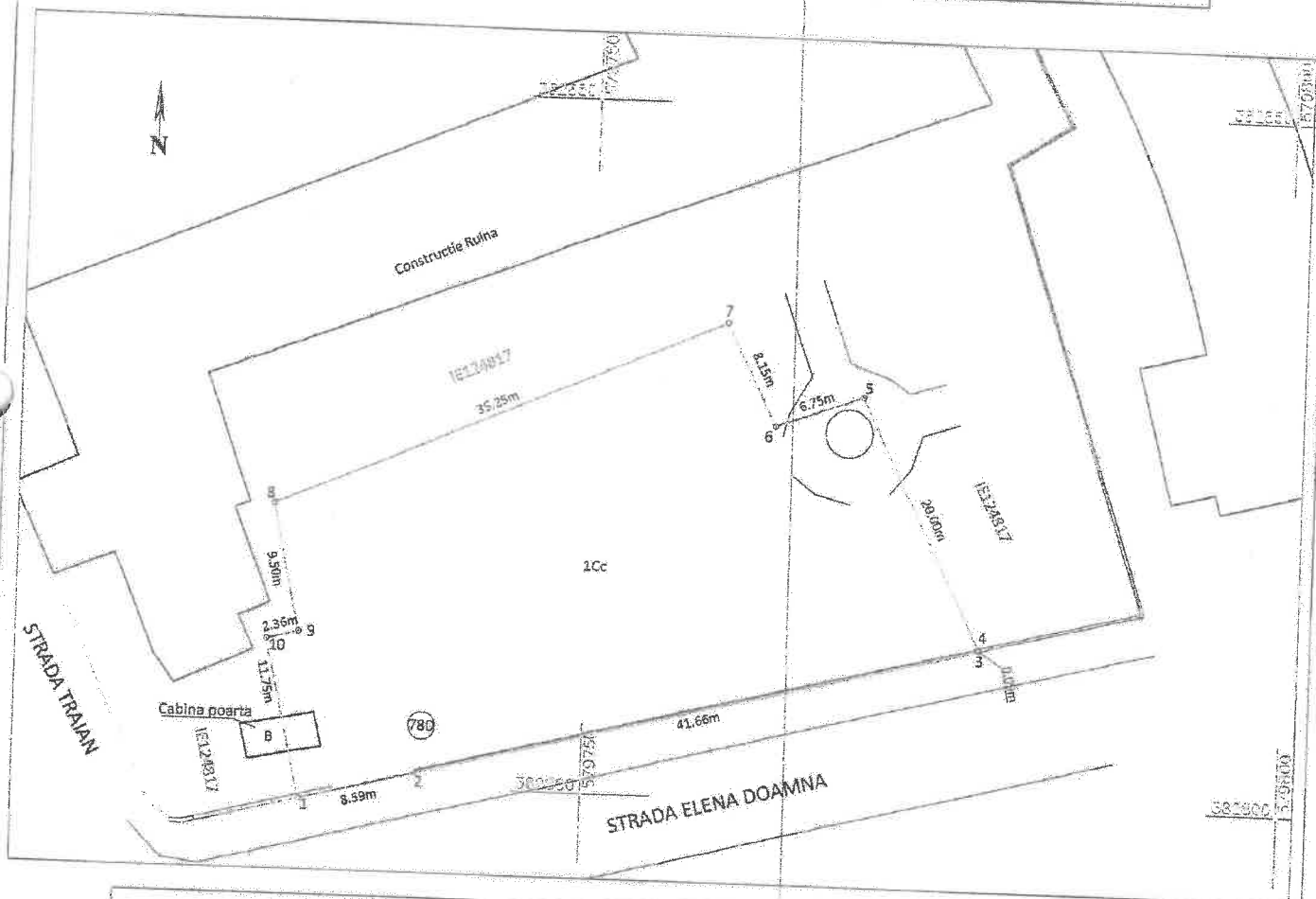
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

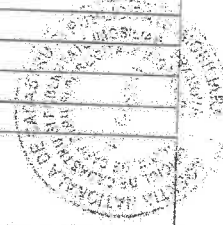
ANEXA NR. 135 la

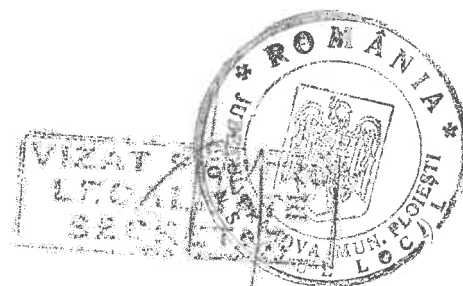


Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
143488	1082 mp	Str. Elena Doamna 78D
Cartea Funciara nr.	UAT	Ploiesti, Jud. Prahova



A. Date referitoare la teren				
Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni	
1	Cc	1082	Domeniul Privat al Municipiului Ploiesti Teren imprejmuit partial cu gard de metal cu bordura de beton intre punctele 1-4, si neimprejmuit intre punctele 4-10 si 10-1	
Total		1082		
B. Date referitoare la constructii				
Cod Constr.	Destinatia	Suprafata Construita la sol (mp)	Mentiiuni	
-	-	-	-	
Total		-	-	
Suprafata totala masurata a imobilului = 1082 mp				
Suprafata din act = 1082 mp				
SC THEOTOP SRL Executant: Ing. Cojocea Georgiana-Ionela Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren. Semnatura si stampila Data: martie 2017			Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si paraf Data si Publicitate Imobiliara Prahova AMBESCU CRISTINA BALUCA Stampila BCPI CONSILIER GR. I A	





HOTĂRÂREA NR. 308

privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 225/1999 privind însușirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al municipiului Ploiești referitor la imobilul în care a funcționat Grădinița cu program prelungit nr. 29 și a Hotărârii Consiliului Local nr. 242/2000 privind însușirea inventarului terenurilor și clădirilor în care își desfășoară activitatea unitățile de învățământ preuniversitar, ce fac parte din domeniul public al municipiului Ploiești referitor la imobilul în care funcționează Liceul Tehnologic de Transporturi și aprobarea propunerii de schimbare a destinației unei părți din acest imobil – teren

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Expunerea de motive a domnilor consilieri: Dănescu Ștefan, Stanciu Marilena, Vișcan Robert Ionut, Dragulea Sanda, Mateescu Marius Nicolae, Văduva Sorin, Hodorog Bogdan și Raportul de specialitate al Direcției Gestiune Patrimoniu, privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 225/1999 și a Hotărârii Consiliului Local nr. 242/2000 privind însușirea inventarului terenurilor și clădirilor în care își desfășoară activitatea unitățile de învățământ preuniversitar, ce fac parte din domeniul public al municipiului Ploiești referitoare la imobilul în care a funcționat Grădinița cu program prelungit nr. 29 și imobilul în care funcționează Liceul Tehnologic de Transporturi și aprobarea propunerii de schimbare a destinației unei părți din acest imobil – teren;

În conformitate cu Raportul din data de 23.08.2017 al Comisiei nr. 2 – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

Luând în considerare faptul că imobilele ce fac obiectul prezentei hotărâri fac parte din domeniul public al municipiului Ploiești, potrivit prevederilor Hotărârii Guvernului României nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al județului Prahova, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Prahova și al unor hotărâri ale Consiliului Local al municipiului Ploiești;

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 73/2016 privind aprobarea Rețelei școlare a unităților de învățământ preuniversitar de stat și a unităților de învățământ particular acreditate/autorizate din Municipiul Ploiești, propuse să funcționeze în anul școlar 2016-2017;

Având în vedere prevederile art. 3 și art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile art. 2, art. 3 și art. 4 din Ordonanța de Guvern nr. 112/2000, cu privire la reglementarea procesului de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale;

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 trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului - teren în suprafață de 1082 mp, situat în Ploiești, str. Elena Doamna, nr. 78D identificat în planul de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de către S.C. Theotop S.R.L., care constituie Anexa nr. 1 la prezenta Hotărâre.

(2) Aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului - construcție (cabina portar) în suprafață de 7 mp, situat în Ploiești, str. Elena Doamna, nr. 78B, având nr. de inventar 1161.

Art.2. Aprobă modificarea Anexei nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 242/2000 după cum urmează:

- la pozitia 228, coloana 3 va avea următorul cuprins: "Liceul Tehnologic de Transporturi", iar coloana 4 va avea următorul cuprins: „str. Traian, nr. 28, suprafața teren 981 mp, înscris în Cartea Funciaraă a UAT Ploiești nr. 60379 cu nr. cadastral 104648”;
- la pozitia 231, coloana 4 va avea următorul cuprins: „spațiu învățământ P+1E, suprafață construită 485 mp, înscris în Cartea Funciară a UAT Ploiești nr. 60379 cu nr. cadastral 104648, suprafață construită desfășurată 955 mp”.

Art. 3. (1) Aprobă propunerea de schimbare a destinației imobilului – teren menționat la art. 1 (1).

(2) Aprobă emiterea unei adrese către Ministerul Educației Naționale prin care se va solicita avizul conform pentru schimbarea destinației imobilului – teren menționat la art. 1(1), care va fi însoțită de documentele prevăzute la art. 9 din Ordinul nr. 5819/2016.

Art.4. (1)Aprobă modificarea Anexei G la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 225/1999 după cum urmează:

- la pozitia 121, coloana 4 va avea următorul cuprins: „str. Poștei, nr. 36, spațiu de învățământ – construcție C1, S+P, construcție din zidărie de cărămidă cu suprafața construită la sol 375 mp și suprafața construită desfășurată 400 mp, teren în suprafață de 795 mp, magazie – construcție C2, suprafața construită la sol 10 mp, suprafața construită desfășurată 10 mp”.

(2) Imobilul sus menționat se identifică conform planului de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de către S.C. Theotop S.R.L., care constituie Anexa nr. 2 ce face parte integrantă din prezenta Hotărâre.

Art.5. Aprobă modificarea corespunzător prevederilor art. 1, art. 2 și art. 4 a anexelor la Hotărârea nr.94/2009 a Consiliului Local al municipiului Ploiești și la Contractele de administrare încheiate între Municipiul Ploiești și Consiliile de Administrație ale unităților de învățământ menționate mai sus.

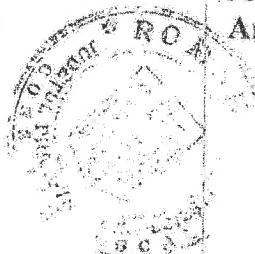
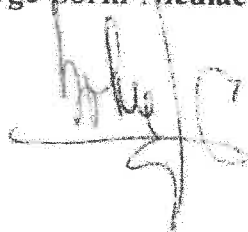
Art. 6. Împuternicește Primarul Municipiului Ploiești să obțină de la Ministerul Educației Naționale avizul conform pentru schimbarea destinației imobilului teren menționat la art. 1(1), conform prevederilor art. 9 din Ordinul nr. 5819/2016, să facă demersurile necesare în vederea modificării „Inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Ploiești”, atestat prin Hotărârea Guvernului nr.1359/2001 și să semneze actele adiționale la contractele de administrare încheiate între Municipiul Ploiești și Consiliile de Administrație ale unităților de învățământ menționate mai sus, în baza Hotărârii nr.94/2009 a Consiliului Local al municipiului Ploiești, corespunzător prevederilor art. 1, art. 2 și art. 4 din prezenta Hotărâre.

Art.7. Direcția Gestiune Patrimoniu, Direcția Economică și Direcția Tehnic Investiții vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.8. Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi, 30 august 2017

**Președinte de Ședință,
George-Sorin-Niculae Botez**



**Contrasemnează Secretar,
Anabell-Olimpia Măntoiu**

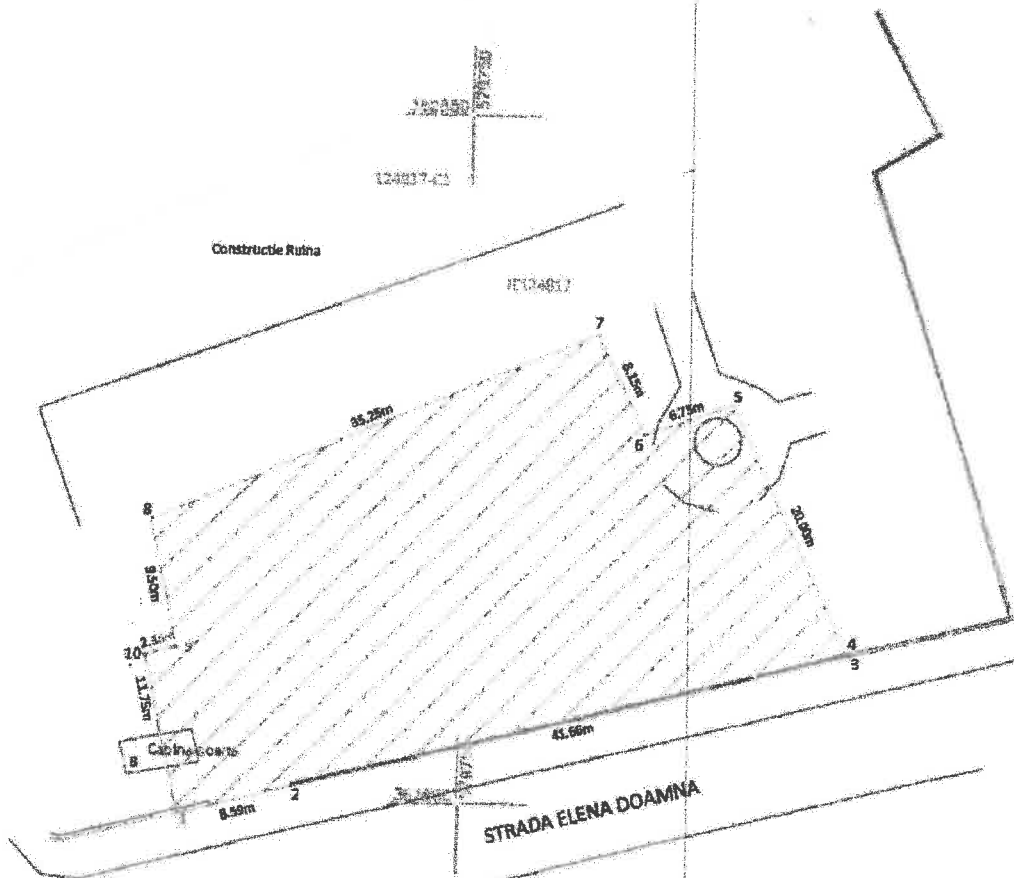


ANEXA NR. 1 LA SOL 308/2017

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

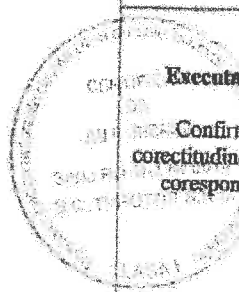
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (m ²)	Adresa imobilului
	1082 m ²	Str. Elena Doamna FN
Cartea Funciara nr.	UAT	Ploiesti, Jud. Prahova



STRADA TRAIAN

STRADA ELENA DOAMNA

A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (m ²)	Mentuni
1	Cc	1082	Teren imprejmuit partial cu gard de metal cu bordura de beton intre punctele 1-4, si neimprejmuit intre punctele 4-10 si 10-1
Total		1082	
B. Date referitoare la constructii			
Cod Constr.	Destinatia	Suprafata Construita la sol (m ²)	Mentuni
-	-	-	-
Total		-	-
Suprafata totala masurata a imobilului = 1082 m ²			
Suprafata din act = m ²			
SC THRYTOP SRL Executant: Ing. Cojocari Georgiana-Ionela Confirmarea executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: martie 2017		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral. Semnatura si parafa Data: Stampila BCPI	



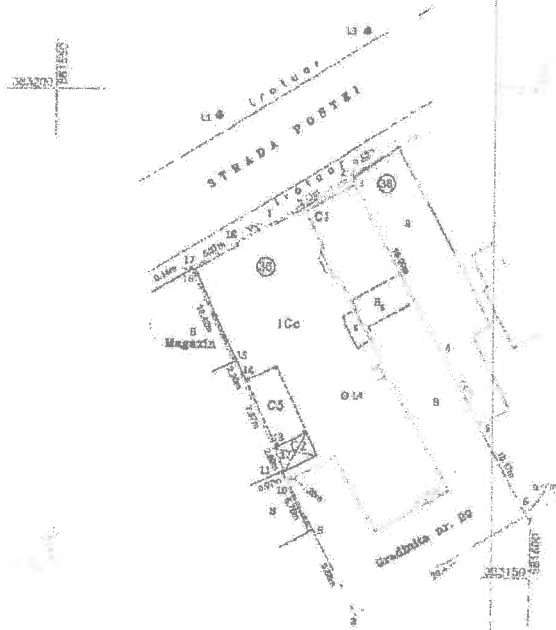
ANEXA NR. 2 LA HCL 308/2017

ANEXA NR. 1.35 la regulament

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:500

Nr. cadastral: Suprafața măsurată a imobilului: Adresa imobilului:
795 m² 795 m² Strada Poștei nr. 36

Cartea Funciară nr. Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT):
 Ploiești



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (m ²)	Mențiuni
1	Cc	795	Teren împrejmuit cu gard de beton între punctele 2, 13-18; gard de metal între punctele 18-1 și limita pe construcție între punctele 3-13.
Total		795	

B. Date referitoare la construcții			
Cod Constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (m ²)	Mențiuni
C1	CAS	375	Spațiu învățământ. Construcție din zidărie de cărămidă. Parter+subsol. Supr.dest.=400 mp
C2	CA	10	Magazin. Construcție din metal. Supr.dest.=10 mp
C3	CA	27	Sopron. Supr.dest.=27 mp
Total		412	Total suprafața desființată = 437 mp

Suprafața totală măsurată a imobilului = 795 mp
Suprafața din act = mp

Executant: **SC THEOP TOP SRL**
Tig. Cojocariu Georgiana-Ianeta

Confirm executarea măsurării terenului și corectarea greselilor în documentația cadastrală și cartea funciară a terenului.

Inspector: Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral.

Semnatura și parafă
Data: 30.08.2017

Stampila BCPI



SC OPINION SRL



**RAPORT DE EVALUARE – TEREN
INTRAVILAN,
PLOIEȘTI, STR.TRAIAN, NR.28 ,
JUD. PRAHOVA, SUPRAFAȚĂ DE
1081 MP, NR.CAD.143277**

BENEFICIAR

Municipiul Ploiești

DATA

04.06.2018

Nr. Raport

114/04.06.2018

Revizuit 31.07.2018



CĂTRE,

Municipiul Ploiești

Conform contractului cadru nr. 11731/25.05.2017 și a contractului subsecvent 7708/19.04.2018, avem plăcerea să vă prezentăm Raportul de Evaluare a proprietății imobiliare teren intravilan, situat în Ploiești, Str.Traian, nr.28, Jud. Prahova, suprafață de 1081 mp, Nr.Cad. 143277. **Prezentul raport revizuit înlocuiește raportul revizuit nr 114/29.06.2018, acesta devenind nul.**

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

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

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

Opinion SRL
Expert evaluator:

Andrei Nistorescu





Cuprins

Capitolul I.....	3
1.1. Certificarea evaluatorului	3
1.2. Rezumatul concluziilor importante.....	3
Capitolul II.....	4
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	5
2.8. Tipul valorii și definiția acesteia	7
2.9. Data efectivă a opiniei asupra valorii	7
2.10. Amploarea investigației	9
2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate	9
2.12. Ipoteze și ipoteze speciale.....	9
2.13. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare.....	10
2.14. Confirmarea conformității cu SEV.....	11
CAPITOLUL III: Prezentarea datelor	11
3.1. Descrierea situației juridice	11
3.2. Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente.....	11
3.3. Date despre aria de piață	11
3.4. Analiza pieței imobiliare.....	11
3.5. Descrierea terenului	12
3.6. Date privind impozitele.....	14
Capitolul IV: Analiza datelor și concluziile	15
4.1. Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber	15
4.2. Evaluarea terenului	15
4.2.1. Compararea directă.....	16
4.3. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii	16
4.4. Data raportului de evaluare	22
4.5. Calificările evaluatorilor.....	22
ANEXE.....	22
	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 în 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 1081 mp, Nr.Cad.143277
LOCALIZARE	Ploiești, Str. Traian, nr.28, Jud. Prahova
DOMENIU	Privat
PROPRIETAR	Mociorniță Georgel
ACTE DE PROPRIETATE	Dispoziția nr.10138 definitivă în 13.08.2007 și Proces-Verbal nr.16277 din 17.10.2007 emis de Primăria Municipiului Ploiești, Act de dezmembrare autentificare nr.2341 din 31.08.2017
SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea valorii de piață a terenului
DESTINATAR RAPORT	Municipiul Ploiești
DATA INSPECȚIEI	19.04.2018
DATA EVALUĂRII	21.05.2018
MONEDA	Euro/Ron
CURS DE REFERINȚĂ	4.6228 LEI/EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ	195.661 Euro (904.502 lei) echivalent 181 euro/mp
Valorile de piață estimate de către evaluator nu conțin T.V.A.	



Capitolul II

2.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport

Prezentul reprezintă un raport de evaluare explicativ în formă scrisă.

2.2 Identificarea evaluatorului

Studiul de evaluare este întocmit de către Opinion SRL, cu sediul în Craiova, Str. G.Pleşoianu, nr.26, Bloc 33, Apartament nr.1, județ Dolj, CIF 35629810, J16/291/2016, membru corporativ ANEVAR cu 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, B-dul Republicii, nr. 2, jud. Prahova, reprezentată de dl. Primar Adrian Florin Dobre. Evaluarea se efectuează conform contractului cadru nr. 11731/25.05.2017 și a contractului subsecvent 7708/19.04.2018.

2.4. Identificarea utilizatorului

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

2.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață a bunului imobil.

2.6. Identificarea proprietății de evaluat

Proprietatea imobiliară de evaluat, teren intravilan, este situată în Ploiești, str. Traian, nr. 28, jud. Prahova, nr.cad. 143277.

Terenul are suprafață totală de 1081 mp, categorie de folosință curți construcții, conform extrasului de carte funciară nr. 80880/01.09.2017 furnizat de către client. Terenul aparține domnului Mociorniță Georgel. Terenul a fost identificat cu ajutorul reprezentantului Municipiului Ploiești, d-l Stefan Georgian pe baza documentației furnizate.

Locație:

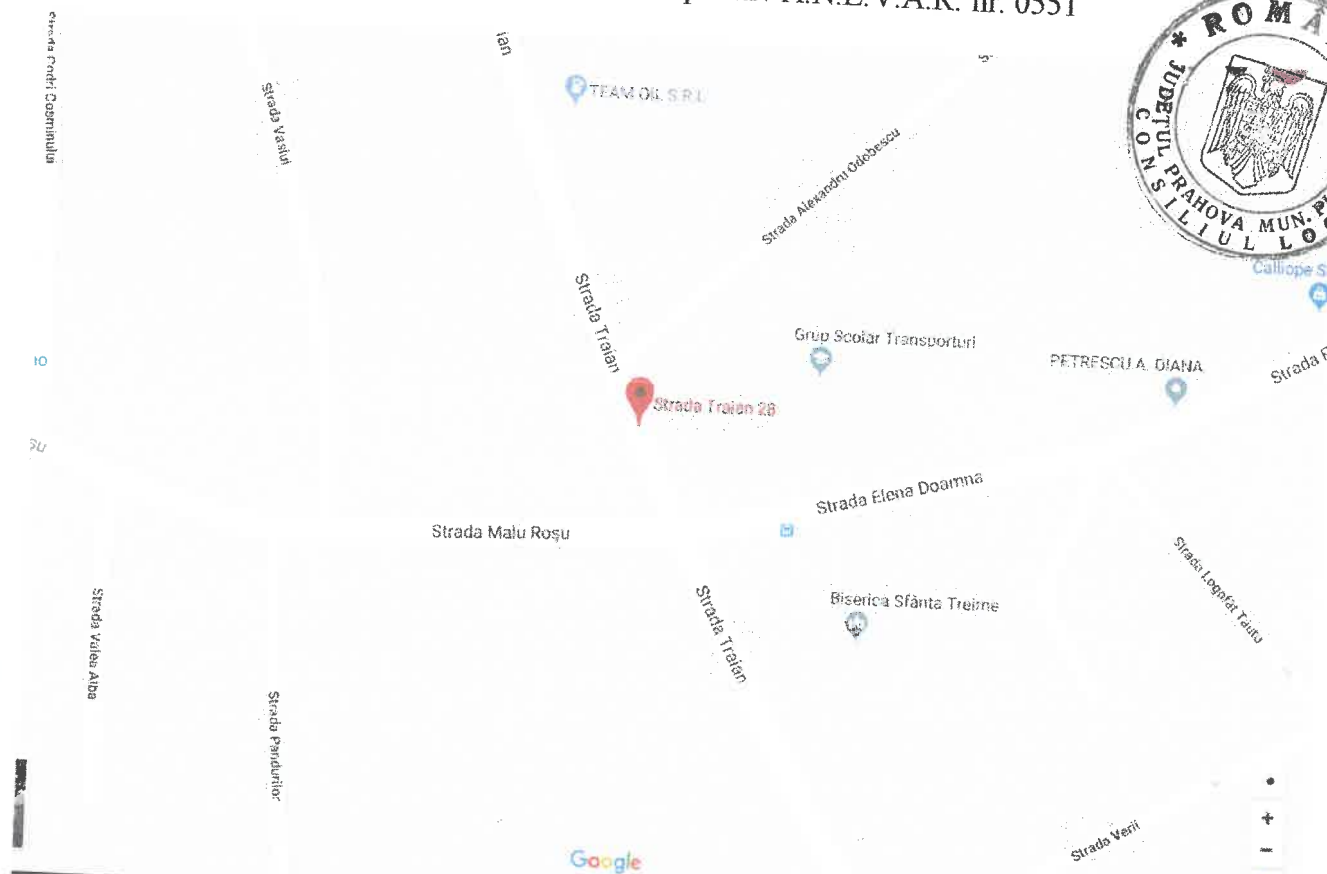


Fig.1 Imobil subiect, str. Traian, Nr. 28, Ploiești – Vedere Google Maps



Fig.2 Imobil subiect, Str. Traian, Nr.28, Ploiești – Vedere Satelit

2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății



Proprietarul imobilului este Domnul Mociorniță Georgel conform Dispoziției nr. 10138 definitivă în 13.08.2007, Proces-Verbal nr. 16277 din 17.10.2007 emis de Primăria Municipiului Ploiești și Act de dezmembrare autentificare nr. 2341 din 31.08.2017 furnizate de către client.

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

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

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

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

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

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

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

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

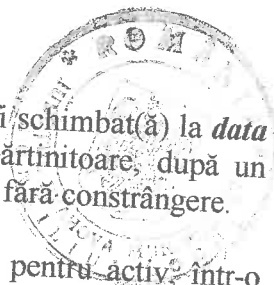
2.8. Tipul valorii și definiția acesteia

Un tip al **valorii** este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Acesta descrie ipotezele fundamentale pe care se va baza valoarea raportată, de exemplu, natura tranzacției ipotetice, relația și motivația părților și măsura în care activul este expus pe piață. Tipul adecvat al valorii va fi diferit în funcție de scopul evaluării.

Tipul valorii ar trebui să fie în mod clar diferențiat de:

- abordarea sau metoda utilizată pentru a oferi o indicație asupra valorii;
- tipul activului care este evaluat;
- starea efectivă sau ipotetică a unui activ, la momentul evaluării;
- orice ipoteze suplimentare sau *ipoteze speciale* care modifică ipotezele fundamentale în situații specifice

Obiectul prezentului raportului de evaluare îl reprezintă **estimarea valorii de piață**. Conform SEV 100 **valoarea de piață** este definită astfel:



Valoarea de piață este 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** se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:

- **"suma estimată"** se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. *Valoarea de piață* este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la *data evaluării*, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clause sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al *valorii speciale*;
- **"un activ ar putea fi schimbat"** se referă la faptul că valoarea unui activ 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*;
- **"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;
- **"între un cumpărător hotărât"** se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest comparator 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";
- **"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;
- **"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 face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat prin includerea unui element al *valorii speciale*. Tranzacția la *valoarea de piață* se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;
- **"după un marketing adecvat"** înseamnă că activul ar fi 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 cea 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 de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.
- **"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;
- **"și fără constrângere"** stabilește faptul că fiecare parte este motivată să facă 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 21.05.2018. Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 21.05.2018 este : 1€ = 4.6228 lei.

2.10. Amploarea investigației

În ziua inspecției, 19.04.2018, evaluatorii Opinion SRL s-au deplasat la adresa imobilului împreună cu reprezentantul Municipiului Ploiești, Stefan Georgian. S-a permis accesul evaluatorilor și a furnizat toate detaliile solicitate cu privire la bunurile evaluate. Nu au existat limitări sau restricții, au fost realizate fotografii precum și un interviu cu reprezentantul proprietarului. Terenul a fost identificat cu ajutorul reprezentantului Primăriei Ploiești pe baza documentației furnizate. Alte informații au fost preluate din documentele furnizate de Primăria Municipiului Ploiești.

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

2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate

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



- Informații de pe piața imobiliară, agenții imobiliare, ziare, prospectări ale pieței imobiliare, verificări personale;
 - Informații publice de pe internet.
 - Baza de date a evaluatorului.
- Informații specifice proprietății:
- Extras CF 80880/01.09.2017
 - Dispoziția nr.10138 definitivă în 13.08.2007
 - Proces-Verbal nr.16277 din 17.10.2007 emis de Primăria Municipiului Ploiești,
 - Act de dezmembrare autenticare nr.2341 din 31.08.2017
 - Plan de amplasament și delimitare imobil

2.12. Ipoteze și ipoteze speciale

- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu se respectă aceste cerințe valoarea de piață va fi afectată;
 - Informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorilor de către beneficiarul lucrării au fost considerate corecte și că reflectă întocmai situația reală a bunurilor;
 - Evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate cu privire la situația juridică a bunurilor;
 - Nu au făcut obiectul constatărilor din teren detectarea defectelor ascunse ale bunurilor care ar avea ca efect estimarea unei valori mai mici sau mai mari. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situații și nici pentru obținerea studiilor de expertiză tehnică necesare pentru descoperirea lor;
 - Studiul de evaluare analizează implicațiile ce decurg din condițiile de suprafață, nefăcându-se nici o analiză de mediu, de subteran sau de adâncime sau vreo evaluare a impactului unor posibile acțiuni trecute de degradare a mediului sau radiații periculoase care ar putea afecta valoarea;
 - Estimările valorilor de piață ale proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului raport au fost făcute în condițiile în care acestea sunt libere de sarcini;
 - Se presupune că dreptul de proprietate asupra bunurilor imobiliare evaluate este bun și marketabil;
 - Informațiile despre evoluțiile pieței imobiliare în localitățile menționate mai sus au fost obținute de 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;
 - Evaluarea s-a efectuat în lipsa Certificatului de urbanism, în ipoteza în care terenul este construibil suportând construcție de tip comercial.
 - Informațiile privind utilități, și alte asemenea au fost preluate din declarațiile clientului.
 - Evaluarea a fost întocmită în ipoteza în care, de la data inspecției, nu au intervenit schimbări de natură să influențeze valoarea.
- În cazul în care oricare dintre ipotezele utilizate în realizarea prezentului raport se dovedește a fi eronată, evaluatorul își rezervă dreptul de a întocmi un nou raport în baza informațiilor suplimentare furnizate.



2.13. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului 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 imobilelor aparține Domnului Mociorniță Georgel conform Dispoziției nr.10138 definitivă în 13.08.2007, Proces-Verbal nr.16277 din 17.10.2007 emis de Primăria Municipiului Ploiești și Act de dezmembrare autentică nr.2341 din 31.08.2017 furnizate de către client. Conform extrasului de CF nr. 80880/01.09.2017 nu există sarcini intabulate.

3.2. Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente

Terenul aparține Domnului Mociorniță Georgel.

3.3. Date despre aria de piață

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

Analiza ofertei și cererii

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

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

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

Echilibrul pieței



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

3.4. Analiza pieței imobiliare

Informații generale despre piața imobiliară din România

Conform business24.ro, contextul economic va continua să fie favorabil tuturor segmentelor pieței imobiliare în anul 2018, cu toate că situația la nivel macro nu se mai bucură de aceleași fundamente solide comparativ cu anii anteriori, se arată într-o analiză realizată de o companie de consultanță imobiliară internațională, remisă vineri AGERPRES.

Situația economică din România anulului 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 anulului 2018 în analiză realizată de Colliers International vizează evoluția pieței de investiții, rezultatele economice mai bune decât în majoritatea țărilor din UE, piața forței de muncă, retailul la nivel național, cererea pentru terenuri.

Luând în considerare reducerea 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 românilor care lucrează în alte țări și care ar putea începe să se întoarcă în țară în număr mai mare.

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

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

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

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



În ceea ce privește segmentul de retail, nu au fost anunțate noi proiecte mari pentru București în următorii ani, ci doar câteva extinderi. Investițiile se vor concentra asupra îmbunătățirii situației orașelor cu deficit de spații moderne de retail, inclusiv cele cu o populație sub 100.000-150.000 de locuitori.

Retailul online nu va fi o amenințare pentru centrele comerciale clasice. În procesul decizional, românii doresc de regulă să vadă un produs înainte de a-l achiziționa, ceea ce reprezintă un avantaj pentru mall-uri. Pentru a face față mai bine viitorului, centrele comerciale trebuie să se definească drept destinații pentru petrecerea timpului liber: mai mult spațiu va fi alocat zonelor de food court și de servicii precum cinema și terenuri de joacă pentru copii.

Cererea pentru terenuri va continua să vină din partea segmentului rezidențial: Luând în considerare creșterea salariilor și a intenției de a achiziționa o locuință, proiectele rezidențiale vor continua să rămână principalele motoare ale cererii pentru terenuri. Proiectele noi de birouri vor atrage probabil cererea pentru proiecte rezidențiale în zonele învecinate.

Informații specifice referitoare la piața proprietății subiect

Pentru analizarea pieței de oferte referitoare la vânzări de terenuri în Ploiești, în zona subiect, au fost analizate un număr de 32 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 100 euro/mp și 400 euro/mp, în funcție de utilități, amplasare, acces și apropiere de zonele favorabile ale orașului. Prețul mediu a ofertelor analizate este de 229 euro/mp. Analiza detaliată este prezentată mai jos:



Harta

Informatii Suport

Distributia pretului/m²

Informatii	Proprietatea evaluata	Aria de piata analizata (32 proprietati)		
		medie	minim	maxim
Pret oferta/vanzare (€)	--	140.399	22.000	808.220
Pret (€/mp)	--	229	100	400
Zile piata	--	291	18	2.330
Suprafata teren (mp)	1.081	567	201	3.514
Front stradal	11	15	9	26
Utilitati generale	--	Curent, apa, gaz, canalizare	Curent, apa, gaz	Curent, apa, gaz, canalizare

Analizele de piață au fost efectuate de evaluator, pe baza ofertelor identificate pe site-urile specializate și utilizând platforme specializate. Ofertele nu au fost ajustate în niciun fel, fiind preluate în forma originală. Din analiză au fost eliminate extremele, rezultând prezentele valori. Mediile au fost calculate folosind diverse metode, conform raționamentului profesional. Studiul de piață încearcă să ofere o imagine de ansamblu a pieței imobiliare din zonă, și nu oferă intervale clare sau obligatorii în care trebuie adrată 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 Traian și are o suprafață de 1081 mp. Accesul la teren se realizează din stradă asfaltată conform planului de amplasament și delimitare a imobilului și a informațiilor primite cu ocazia inspecției.

Terenul este situat într-o zonă mixtă.

Amenajările terenurilor sunt următoarele :

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



- terenul este liber.

- terenul este parțial împrejmuit cu gard plasă din fier și gard din beton și cărămidă.

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 600 lei pentru intravilanul orașului Ploiești. Impozitul a fost calculat în mod teoretic, fără a fi efectuată o analiză detaliată asupra sa.

Capitolul IV: Analiza datelor și concluziile

4.1. Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber

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

Cea mai bună utilizare – elemente teoretice

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

CMBU este analizată uzual în situațiile:

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

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal ;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- care conduce la cea mai mare valoare (maxim productivă);

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

- ☐ terenul este situat într-o zonă rezidențială;
- ☐ utilizarea proprietăților din imediata vecinătate și din zona este de proprietăți rezidențiale;
- ☐ forma și suprafața terenului pretabile unei construcții de dimensiuni ridicate

În urma analizei acestor factori, s-a considerat că cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber este aceea de teren construit, cu destinație comercială sau spațiu de agrement care să deservească școlii din imediata vecinătate.

CMBU a terenului construit

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, ori construirea unui imobil sau spațiu de agrement care să deservească școlii din vecinătate.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie: permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar, maxim productivă.



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

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit pentru proprietatea imobiliara existenta – proprietate de tip commercial sau spatiu de agrement.

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

4.2. Evaluarea terenului

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

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

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

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

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

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt:

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

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

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

- **Comparația directă;**

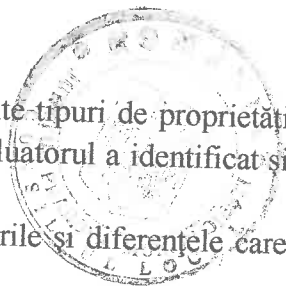
4.2.1. Comparația directă

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

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare.

Ea este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

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



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

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

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

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

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

În cadrul aplicării metodei s-a aplicat în unele cazuri o ajustare de negociere asupra pretului de oferta, informația fiind obținută din discuții cu proprietarii.

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

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

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

CARACTERISTICI		C O M P A R A B I L		
		A	B	
		OFERTA	OFERTA	OFERTA
DENUMIRE	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan
LOCALIZARE	Ploiesti	Ploiesti	Ploiesti	Ploiesti
AMPLASAMENT	Str. Traian 28	str. Cantacuzino (Pisica Alba)	str. Elena Doamna 52	Str. Constantin Mille
PROPRIETAR	Primaria Ploiesti	persoana fizica	persoana fizica	persoana fizica
suprafata	1.081,00	385	900	458
data inspectiei	19.04.2018	iun. 18	iun. 18	iun. 18
pret/mp-oferta	?	200,00	200,00	200
valoare oferta	?	77000	180000	91600
id anunt		163574729	5734380	143896183
contact		0734 384 028	724239766	0742 035 555
		proprietar	proprietar	proprietar
alte caracteristici		teren liber	teren liber	Construcie pe teren din caramida, Acd = 100 mp





ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

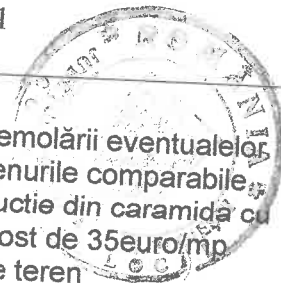
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	1.081,00	385	900	458
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		200,00	200,00	200
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-5%	-5%	-5%
Marja negociere (EURO/mp)		-10,00	-10,00	-10,00
Pret corectat (EURO/mp)		190,00	190,00	190,00

Motivare corectie

Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare negativa de 5% , in functie de vechimea ofertelor si disponibilitatea de negociere a ofertantilor , reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari.

Ajustari specifice tranzactiei

Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		190,00	190,00	190,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		190,00	190,00	190,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		190,00	190,00	190,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Constructie pe teren din caramida, Acd = 100 mp
Ajustare (EURO)		0	0	8
Ajustare (%)		0%	0%	4%
Pret ajustat (EURO)		190,00	190,00	197,64

**Motivare ajustare**

Ajustarea tine cont de costul necesar demolării eventualelor construcții demolabile existente pe terenurile comparabile. Comparabila C beneficiaza de o constructie din caramida cu Acid de 100 mp si a fost calculat un cost de 35euro/mp demolabil / la suprafata de teren

Conditii de piata

	mai 2018	mai 2018	mai 2018	mai 2018
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		190,00	190,00	197,64
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			

Ajustari specifice proprietatii**Localizare**

	Str. Traian 28	str. Cantacuzino (Pisica Alba)	str. Elena Doamna 52	Str. Constantin Mille
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0	0,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			

Drum acces

	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			

Utilitati

	Electricitate, Apa, Canalizare, Gaze	Toate Utilitatile la limita	Toate Utilitatile la limita	Toate Utilitatile pe teren
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			

Suprafata

	1.081,00	385	900	458
Ajustare (%)		-4%	0%	-4%
Ajustare (EURO/mp)		-7,64	0,00	-7,64
Motivatie ajustare	S-au aplicat ajustari negative comparabilelor A si C, deoarece au o suprafata de teren mai mica fata de proprietatea subiect. A fost comparata proprietatea B (asemantatoare subiectului) cu proprietatea C (suprafata mai mica fata de subiect) si a rezultat o ajustare de 7,64 euro/mp pentru fiecare diferenta de aproximativ 500 mp.			

Deschidere (ml)

11,09	12	5	16,5
-------	----	---	------



Ajustare (%)			-5%		
Ajustare (EURO/mp)			-9,50		0,00
Motivatie ajustare	S-a aplicat o ajustare de 5% comparabilelor A si C, deoarece deschiderea terenurilor este mai mare fata de a subiect. Ajustarea s-a determinat pe baza analizei de piata a datelor secundare.				
Relieful/forma terenului	Neregulata, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		-9,50	-9,50	-9,50	-9,88
Motivatie ajustare	S-a aplicat o ajustare de 5% tuturor comparabilelor deoarece forma terenurilor este regulata fata de subiect cu forma neregulata. Ajustarea s-a determinat pe baza analizei de piata a datelor secundare.				
Utilizare	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Regim de inaltime zonal	P+2	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-26,64	-9,50	-27,40	
Pret ajustat (EURO/mp)		163,36	180,50	170,24	
Ajustare totală netă (EURO)		-26,64	-9,50	-19,76	
Ajustare totală netă (%)		-13%	-5%	-10%	
Ajustare totală brută (EURO)		26,64	9,50	35,05	
Ajustare totală brută (%)		13,32%	4,75%	17,52%	
Suprafata teren (mp)	1.081,00	mp			
Valoarea estimata (EURO/mp)	181	EURO/mp			
VALOARE ESTIMATA	195.661	EURO			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:					B

Conform tehnicii comparației directe, valoarea estimată a terenului este de 181 euro/mp, adică 195.661 euro / 904.502 lei. **Valoarea nu include TVA.**



4.3. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii

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

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

Abordarea prin comparație directă :

1. Valoare de piață teren = 181 euro/mp, adică 195.661 euro / **904.502 lei**

2. Valoarea de piață teren 1081 mp = 181 euro/mp, adică 195.661 euro / 904.502 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 04.06.2018.

4.5. Calificările evaluatorilor

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

Opinion SRL

Evaluator autorizat:

Andrei Nistorescu

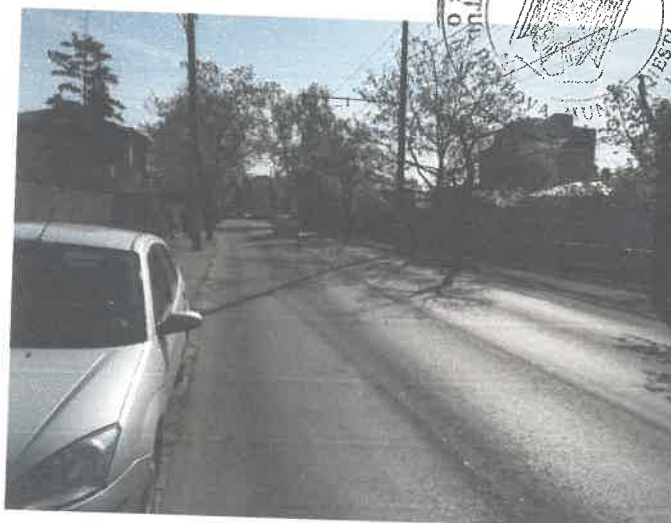




ANEXE



Acces



Acces



Teren



Teren



Teren



Teren



Teren



Teren



vand teren intravilan

Ploiesti, judet Prahova | Adaugat La 21:45, 14 mai 2018, Numar anunt: 163574729

Vand teren intravilan in Ploiesti, Gh.Gr.Cantacuzino, suprafata 385 mp, 3 fronturi stradale , utilitati la strada, 200 eu mp negociabil, intabulare.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	385 m²
Pret	200 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **Popescu**

Locul de intalnire: **Ploiesti, judet Prahova**

Telefon: **0734 384 028**



Anunțuri Județul Prahova / Anunțuri Ploiești / Anunțuri Imobiliare in Ploiești / Anunțuri Terenuri in Ploiești

Anteriorul Urmatorul

Caută...

C

andrey_1shev

Ajutor

ADAGĂ ANUNT

Teren central 900mp

Ploiești, Prahova

Acum o săptămână

180.000 EUR



Edalsrl

PERSOANĂ FIZICĂ

0724239766

TRIMITE MESAJ

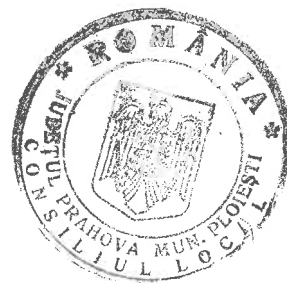
SALVEAZĂ ANUNȚUL

Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	900

Vand teren ,900mp,situat pe
strada Elena Doamna

Cookie-urile ne ajută să oferim serviciile noastre. Utilizând aceste servicii, acceptați modul în care utilizăm cookie-urile. Mai multe detalii

OK



Calculato Rate

Credite oferite de
vreaucredit.ro

Valoarea

Durata creditului

180.000

EUR

240

LUNI

Calculează

Credite recomandate



Creditul imobiliar Marfin Home in lei

DAE 8,69 %

RATA 1.499,94 EUR

COST TOTAL 309.094 EUR



Creditul imobiliar Marfin Home in euro

DAE 7,92 %

RATA 1.422,42 EUR

COST TOTAL 341.530 EUR

Cookie-urile ne ajută să oferim serviciile noastre. Utilizând aceste servicii, acceptați modul în care utilizăm cookie-urile. Mai multe detalii

OK



Edalsrl

PROPRIETAR

ID 5734380

Există posibilitatea unui retur în cazul în care
sesizez o problemă la produsul
dumneavoastră?

Nu sunt robot

reCAPTCHA
Confidențialitate - Termeni

TRIMITE MESAJ

Anunțurile utilizatorului Edalsrl



Jachetă de piele, nouă, firma Stradivarius

Acum o săptămână

PREȚ 100 RON



Inchiriez apartament cu 3 camere 8 Martie

Acum o săptămână

PREȚ 270 EUR



Pelerina de ploaie

Acum o săptămână

PREȚ 45 RON



Jacheta lunga pt. fetita de 8-9 ani

Acum o săptămână

PREȚ 45 RON

VEZI TOATE ANUNȚURILE

Terenuri din:

Judetul Prahova Ploiesti Adunati Alunis Apostolache Aricestii Rahtivani
Aricestii Zeletin Azuga Baba Ana Baicoi

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

Cookie-urile ne ajută să oferim serviciile noastre. Utilizând aceste servicii, acceptați modul în care utilizăm cookie-urile. Mai multe detalii

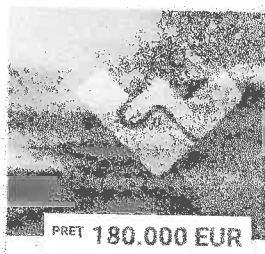
OK



Casa de vanzare Apartament 2 camere Apartament 3 camere

Apartamente 2 camere Casa

Anunțuri similare



PREȚ 180.000 EUR

Teren central 900mp

Ploiesti, Prahova



PREȚ 4.800 EUR

**Teren Intravilan,
pretabil investitie 323
mp utili Berceni**

Berceni, Bucuresti-Ilfov



PREȚ 13.900 EUR

**Teren 430 mp utili pe
str Miorita, acces
gratuit la Curent**

Berceni, Bucuresti-Ilfov



PREȚ 35 EUR

**Teren Silistea Snagov
sosea 700 mp**

Silistea Snagovului, Buc...



PREȚ 16.800 EUR

**Teren intravilan
Pecineaga 2100mp**

Pecineaga, Constanta

Vinzi ușor, faci bani rapid!

ADĂUGĂ ANUNȚ

Abonare la newsletter

adresa de email

ABONARE

Secțiuni Lajumate.ro

	De ajutor	Despre	Aplicații disponibile
Auto-Moto-Nautic	Mămici și pitici	Promovarea anunțurilor	Campanii și spoturi TV
Imobiliare	Afaceri-Servicii	Aplicații: Android și iOS	Antena TV
Electronice-Electrocasnice	Locuri de muncă	Despre cookies	Intact Media Group
Casă-Grădină	Animale-Agro-Industrie	Verificare telefon	ANPC
Modă-Frumusețe	Sport-Hobby-Timpul tău liber	Ajutor	Termeni și condiții
		Reguli de utilizare	Contact

Cookie-urile ne ajută să oferim serviciile noastre. Utilizând aceste servicii, acceptați modul în care utilizăm cookie-urile. Mai multe detalii

OK

urmarește-ne pe:

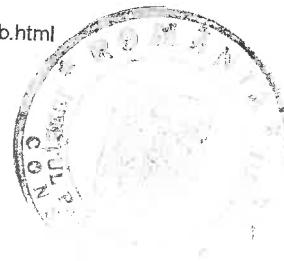
© Intact Media Group



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

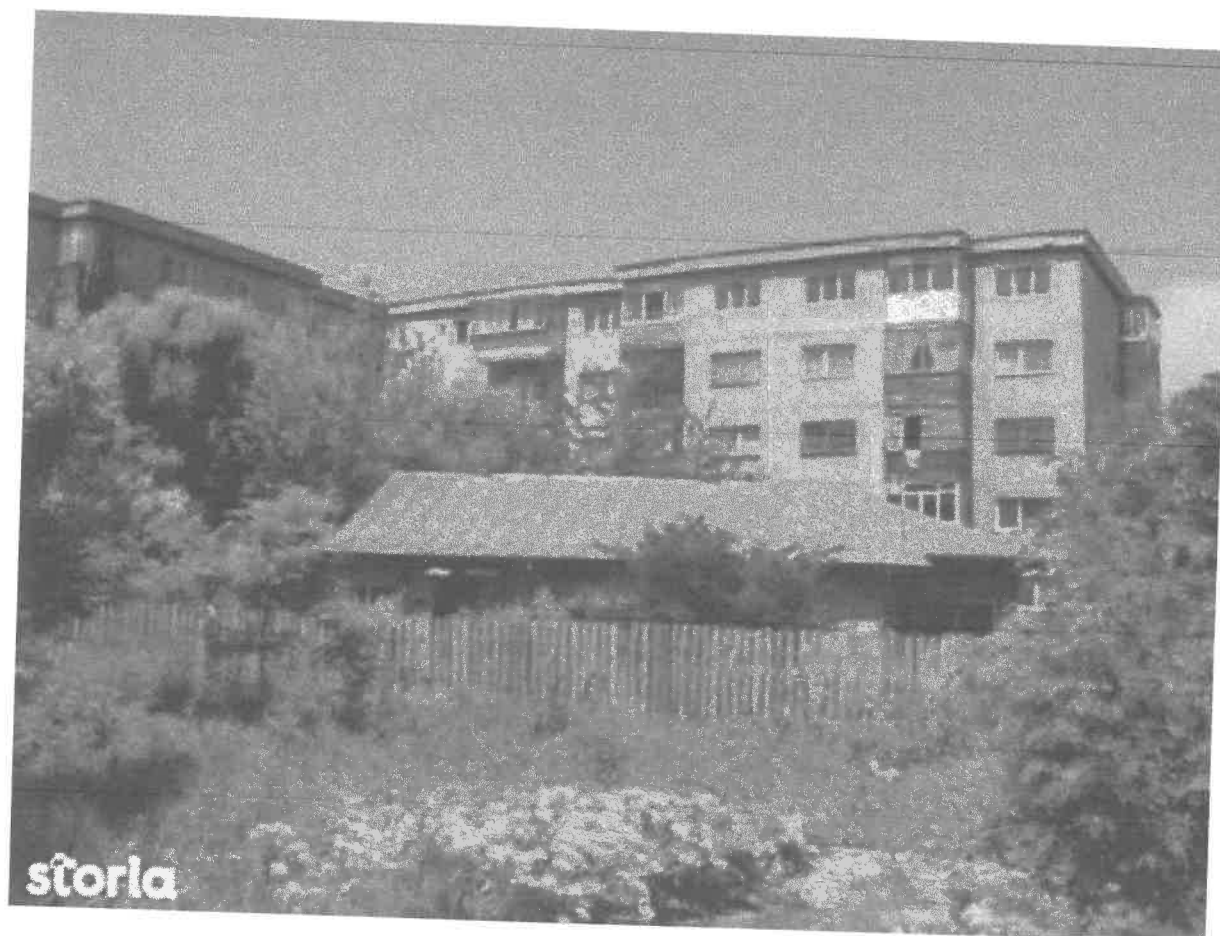
Cookie-urile ne ajută să oferim serviciile noastre. Utilizând aceste servicii, acceptați modul în care utilizăm cookie-urile. Mai multe detalii

OK



Teren 450mp Ploiesti / Strada Constantin Mille

Ploiesti, judet Prahova | Adaugat La 15:11, 16 noiembrie 2017, Numar anunt: 143896183



Ploiesti, central, 458mp, deschidere 16.5 m, toate utilitatile, casa demolabila pe teren, certificat de urbanism de construire, P+2+M, pret 200 euro/mp

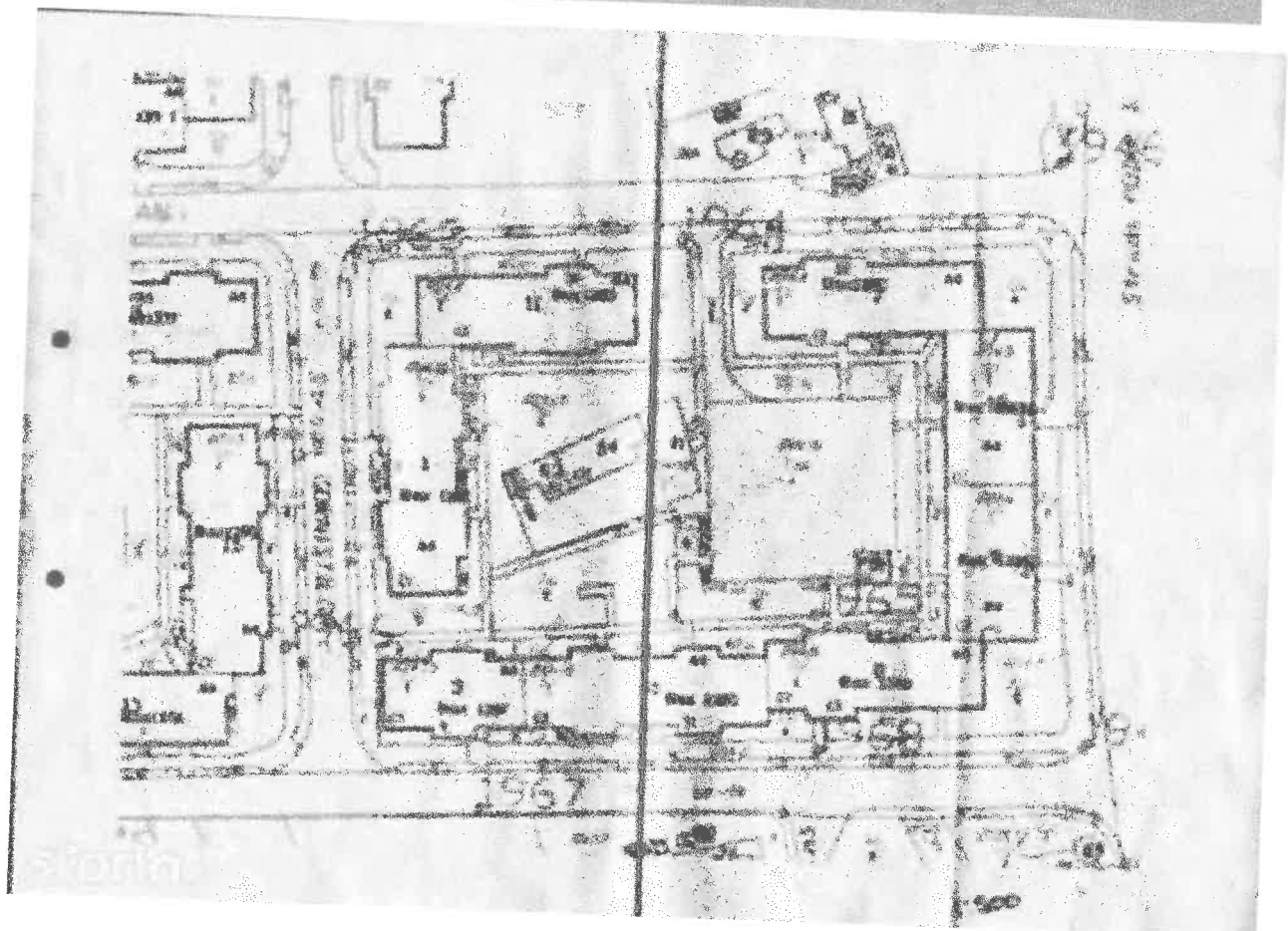
Suprafata utila	450 m ²
Pret	90 000 €

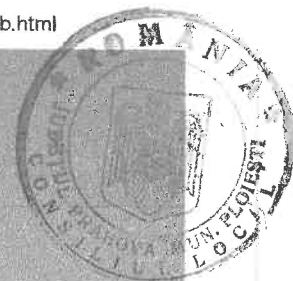
Contact data

Persoana de contact: **CATALIN MIHALACHE**

Locul de intalnire: **Ploiesti, judet Prahova**

Telefon: **0742 035 555**









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 paanta	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, pardosellii, elevatiei, scoaterea fundatiei din pamant si caratul acestora din curtea dvs.

La final se face o nivelare a terenului cu buldoexcavatorul.

Pentru alte detalii nu ezitati sa ne contactati.

Info utile: Acte necesare pentru autorizatia de demolare sau desfiintare

Contact

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

☎ Telefon: 0724.916.059

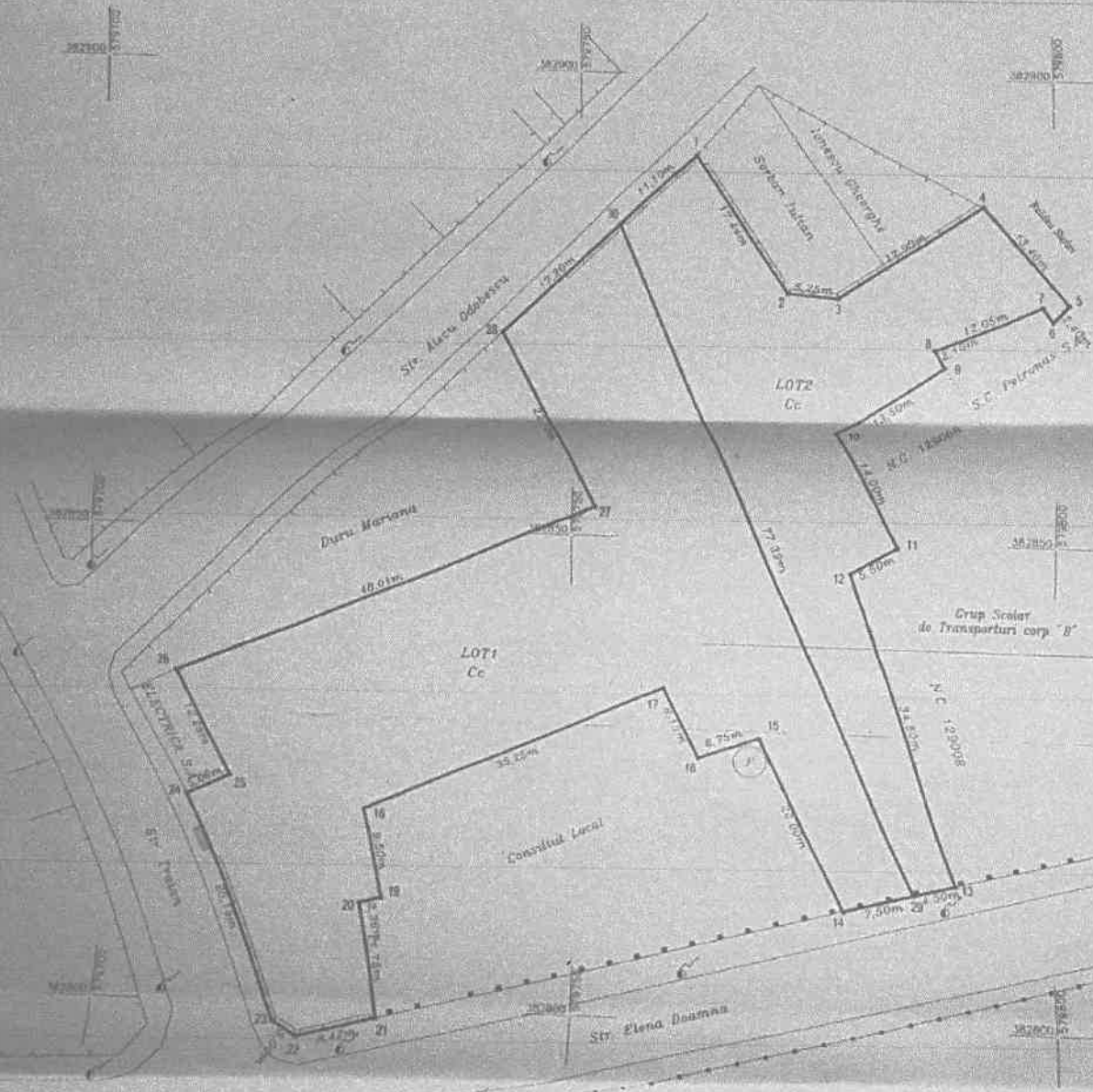
✉ Email: contact@csconstruct.ro

Despre noi

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

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE
SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	3319mp	JUDETUL PRAHOVA, INTRAVILAN PLOIESTI, Str. TRAIAN, Nr.28
Cartea Funciara nr.	UAT	PLOIESTI



Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
	3319	Cc	JUDETUL PRAHOVA, INTRAVILAN PLOIESTI, Str. TRAIAN, Nr.28	1432/1	2238	Cc	LOT1
				1432/2	1081	Cc	LOT2
Total	3319						

Executant,
S.C. TOP SURVEY GROUP S.R.L.
AUTORIZATIE CLASA I
Seria RO-B-1, Nr. 0778



13302

14.05.2007



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scale 1 (50%)

Mo date	Conc'd to %	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100		

Executant:
S.C. TOP SURVEY GROUP S.R.L.
AUTORIZAȚIE CLASA I
Seria RO-B-J, Nr. 0778

CERTIFICAT
Certificat eliberat în baza
documentelor în care s-a
constatat că persoana
denumită în cuprinsul
certificatului este



Date: August 2017

Inspector

Conținutul introducerii imobiliului în baza de date este integrat și actualizat numeric și cadastral.

Symptoms of pain

CHALFEN DRUG

54000000

73802

202 504 B



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 143277 Ploiești

Nr. Cerere	80880
Zona	01
Luna	09
Anul	2017



100050390591

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Traian, Nr. 28, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	143277	1.081	Teren nelmprejmuit; LOT 2- Teren intravilan parțial lmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
80880 / 01/09/2017	
Act Notarial nr. 2341, din 31/08/2017 emis de NP. Dobrescu Stelian, Daniel;	
B1	se înlințeaza cartea funciară 143277 a imobilului cu numărul cadastral 143277/Ploiești, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 124817 înscris în cartea funciară 124817
Dispoziție nr. 10138, din 09/07/2007 emis de PRIMARIA (dispoziție nr. 10459/23.07.2007 emis de PRIMARIA);	
B2	în abuzare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin țara titlu, cota actuală 1/1
1) MOCIORNITA GEORGEI	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 124817/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 47704 din 03/09/2007;	
Act Administrativ nr. 111, din 29/12/2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI; Act Administrativ nr. 156, din 06/07/2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI;	
B3	se actualizeaza informatiile cadastrale conform documentatiei tehnice anexata în sensul ca se radiaza constructia C1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 124817/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 64247 din 13/07/2017;	

C. Partea III. SARCINI

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

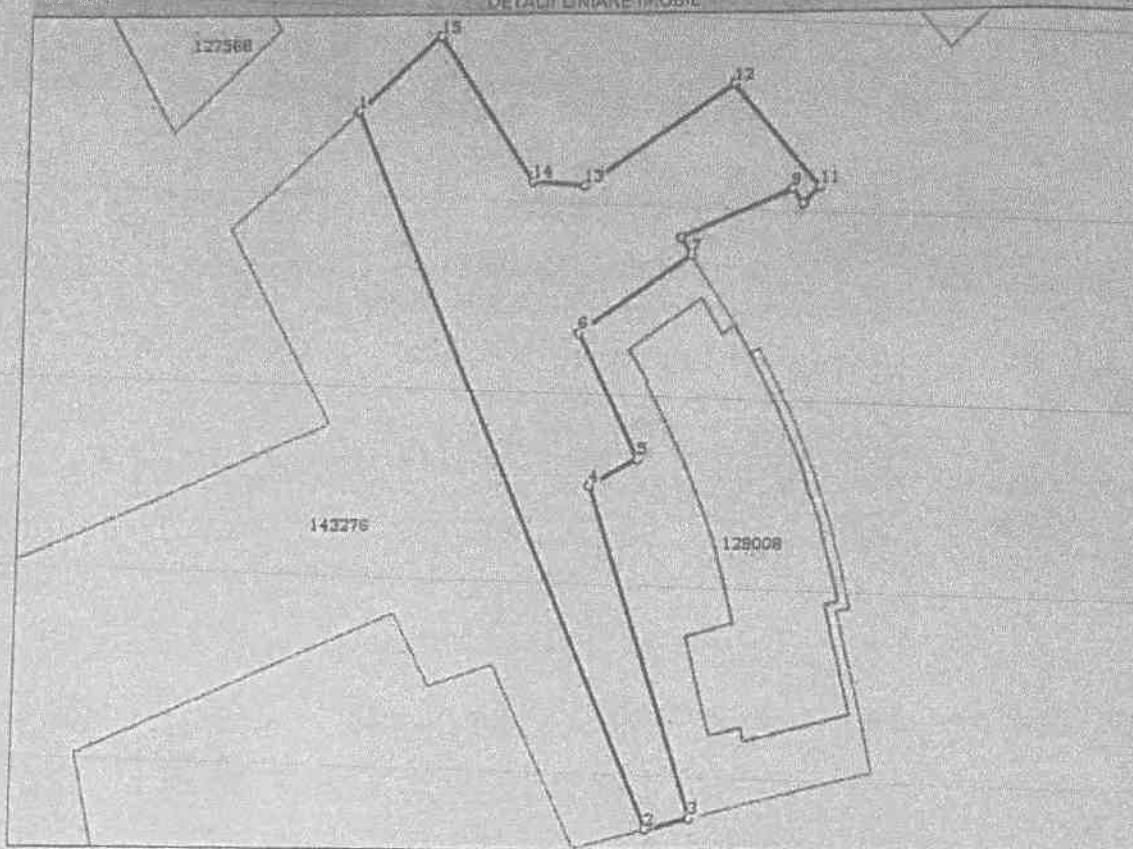


Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
143277	1.081	LOT 2: Teren intravilan partial imprejmuit

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Cri	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	1.081	-	-	-	-

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	77.395
2	3	4.5
3	4	34.5
4	5	5.5
5	6	14.0
6	7	13.5

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment - (m)
7	8	2.097
8	9	12.053
9	10	1.798
10	11	2.397
11	12	13.458
12	13	17.9
13	14	6.264
14	15	17.443
15	1	11.096

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON. - Chitanța externă nr. 170110/31-08-2017 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării:
08-09-2017
Data eliberării:
1/1

Asistent Registrator,
SORINA OANA UNGUREANU

Referent,



(parafa și semnătura)



12 SEP 2017



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 143276 Ploiesti

Nr. cartea	80880
Zona	01
Luna	09
Anul	2017



146050390991

TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Traian, Nr. 28, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	143276	2.238	Teren neimprejmuit; LOT 1: Teren intravilan partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
80880 / 01/09/2017	
Act Notarial nr. 2341, din 31/08/2017 emis de NP Dobres Stelorian Daniel;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 143276 a imobilului cu numarul cadastral 143276/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 124817 inregistrat in cartea funciara 124817;	A1
Dispozitie nr. 10138, din 09/07/2007, emis de PRIMARIA (dispozitie nr. 10459/23/07.2007 emis de PRIMARIA);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin fara titlu, cota actuala 1/1;	A1
1) MOCIORNITA GEORGEI	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 124817/Ploiesti, inregistrata prin incheierea nr. 47704 din 03/09/2007;	
Act Administrativ nr. 111, din 29/12/2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI; Act Administrativ nr. 156 din 06/07/2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI;	
B3 se actualizeaza informatiile cadastrale conform documentat ei tehnice anexata in sensul ca se radiaza constructia C1	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 124817/Ploiesti, inregistrata prin incheierea nr. 64247 din 13/07/2017;	

C. Partea III. SARCINI

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

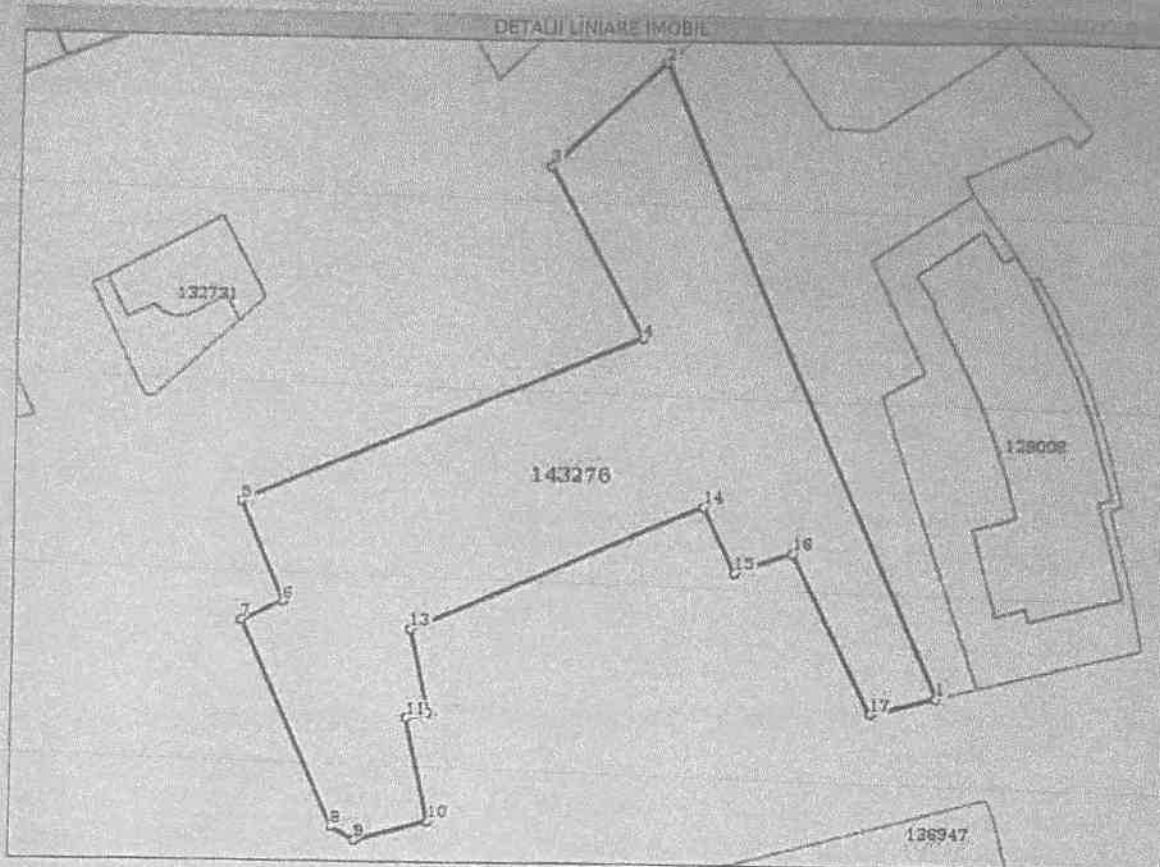
Carte Funciară Nr. 143276 Comuna/Oras/Municipiu Pitesti
Anexa Nr. 1 La Partea I



Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
143276	2.238	LOT 1: Teren intravilan partial imprejmuit

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	2.238	-	-	-	-

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	77.395
2	3	17.202
3	4	22.099
4	5	48.006
5	6	12.25
6	7	5.056



Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	25.146
8	9	2.999
9	10	8.424
10	11	11.748
11	12	2.365
12	13	9.497
13	14	35.246
14	15	8.159
15	16	6.747
16	17	20.0
17	1	7.498

*** 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 sîng drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sînt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, Chitanța externă nr. 170110/31-08-2017 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 722.

Data soluționării:

08-09-2017

Data eliberării:

12 SEP 2017

Asistent Registratură

SORINA OANA UNGUREANU

Referent:



(parafe și semnătură)

STAN
REFE

DUPLICAT
ACT
DE
DEZMEMBRARE
(lotizare)



Subsemnatul, **Mociornita Georgel**, cu domiciliul în municipiul Ploiești, str. Nicolae Iorga, nr. 5, județul Prahova, **declar că înțeleg să dezmembrez (lotizez) terenul curți-construcții** proprietatea mea, în suprafață de **3.319 m.p. (treimiltreisutenouăsprezece m.p.)** situat în intravilanul municipiului Ploiești, str. Traian, nr. 28, județul Prahova, având număr cadastral provizoriu **124817**, înscris în Cartea Funciară nr. **124817**, a localității Ploiești, conform încheierii nr. 47704 din 3 septembrie 2007 dată de către Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, rezultând următoarele loturi:

A. Lotul 1 – Terenul curți-construcții în suprafață de **2.238 m.p. (douămildouăsutetrei zecișiopt m.p.)** situat în intravilanul municipiului Ploiești, str. Traian, nr. 28, județul Prahova, cu următoarele vecinătăți rezultate în urma dezmembrării: la nord proprietate Duru Mariana, pe lungime de 48,01 m și 22,10 m și stradă Alecu Odobescu, pe lungime de 17,20 m, la est lotul 2 rezultat din dezmembrare, pe lungime de 77,39 m, la sud strada Elena Doamna, pe lungime de 8,42 m și 7,50 m și proprietate Consiliul Local, pe lungime de 11,75 m, 2,36 m, 9,50 m, 35,25 m, 8,15 m, 6,75 m și 20 m, iar la vest proprietate ELECTRICA SA, pe lungime de 12,25 m și 5,06 m și strada Traian, pe lungime de 25,15 m și 3 m, lot pentru care s-a atribuit numărul cadastral provizoriu **143276**.

B. Lotul 2 – Terenul curți-construcții în suprafață de **1.081 m.p. (unamieoptzecișionu m.p.)** situat în intravilanul municipiului Ploiești, str. Traian, nr. 28, județul Prahova, cu următoarele vecinătăți rezultate în urma dezmembrării: la nord str. Alecu Odobescu, pe lungime de 11,10 m, proprietate Șerban Iulian, pe lungime de 17,44 m și 5,25 m, proprietate Șerban Iulian și proprietate Ionescu Gheorghe, pe lungime de 17,90 m, la est proprietate Baldea Stefan, pe lungime de 13,48 m, proprietate SC PETRONAS S.A., pe lungime de 2,40 m, 12,05 m și 2,10 m și proprietate cu număr cadastral 129008 (Grup Școlar Transporturi corp "B", pe lungime de 13,50 m, 14 m, 5,50 m și 34,50 m, la sud strada Elena Doamna, pe lungime de 4,50 m, iar la vest lotul 1 rezultat în urma dezmembrării, pe lungime de 77,39 m, lot pentru care s-a atribuit numărul cadastral provizoriu **143277**.

Terenul care face obiectul dezmembrării (lotizării) și loturile rezultate sunt configurate în planurile de situație întocmite și certificate de către proiectant autorizat Constantin Mihai, înregistrate și vizate de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova sub nr. 73302 din 18 august 2017, semnate de parte și de notarul public și care fac parte integrantă din prezentul act.

Terenul care face obiectul prezentului înscris figurează înscris în evidențele fiscale ale municipiului Ploiești, județul Prahova la nr. rol nominal unic 1024628, cu impozitele și taxele achitate la zi, așa cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 91902 din 30 august 2017 eliberat de către Serviciul Public Finanțe Locale al municipiului Ploiești, județul Prahova.

Eu, proprietarul declar că am dobândit terenul care face obiectul dezmembrării în baza prevederilor Legii nr. 10/2001, conform dispoziției nr. 10138 din 9 iulie 2007 dată de către Primarul municipiului Ploiești, județul Prahova, modificată prin dispoziția nr. 10459 din 23 iulie 2007, ambele definitive și potrivit procesului verbal nr. 16277 din 17 octombrie 2007 întocmit de către Primăria municipiului Ploiești, județul Prahova.

Eu, proprietarul declar că știu că terenul care face obiectul dezmembrării (lotizării) nu este grevat de sarcini sau servituți, conform extrasului de carte funciară nr. 78869 din 28 august 2017 eliberat de către Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

Prezentul act se încheie în temeiul art. 879, art. 880 Cod Civil și al Legii nr. 7/1996 privind cadastru și publicitatea imobiliară.

Biroul notarial va efectua lucrările de publicitate imobiliară ale prezentului înscris la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova, conform art. 35, alin. (1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările ulterioare și art. 80 alin. (3) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare.

Cheltuielile ocazionate cu perfectarea contractului privesc pe proprietar.

Eu, partea declar că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia, mi s-a citit de către notarul public întreg cuprinsul acestuia și mi s-au explicat efectele juridice care derivă din act, am înțeles conținutul său, constatând că el corespunde vointei mele libere și nevințiate și condițiilor stabilite de mine, fiind de acord cu acesta, solicit

care a lui, drept pe care semnez personal.

Enunțând că, la Societatea Profesională Notarială Laslo & Dobre, într-un singur exemplar original, care rămâne în arhiva biroului notarial și patru duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, celelalte exemplare au fost eliberate părților, iar un exemplar se va comunica Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova.



PROPRIETAR,
Mociornită Georgel,

ROMANIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Societatea Profesională Notarială Laslo & Dobre

Licența de funcționare nr. 2331/2050/26.11.2013

Sediul : Ploiești, str. Democrației, nr. 8A

Județul Prahova

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE nr. 2341

Anul 2017, Luna August, Ziua 31

În fața mea, **DOBRE STELORIAN-DANIEL, notar public**, la sediul biroului, s-a prezentat **Mociornită Georgel** cu domiciliul în municipiul Ploiești, str. Nicolae Iorga, nr. 5, județul Prahova, identificat prin C.I. seria PX, nr. 262250 eliberată de către SPCLEP Ploiești la data de 16 iunie 2014, CNP 1440908293101, în nume propriu, care, după ce a citit actul, a declarat că l-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, se declară autentic prezentul înscris.

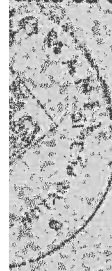
S-a perceput tariful ANCP în sumă totală de 120 lei (cod 2.2.2), cu chitanța nr. 170110 / 2017.

S-a încasat onorariul în sumă de 450 lei + TVA 85,50 lei, total 535,50 lei cu bon fiscal nr. 4106 / 2017.

Notar Public,
Dobre Stelian-Daniel,

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 exemplare de **DOBRE STELORIAN-DANIEL, notar public**, astăzi, data autentificării actului, și este valabil ca originalul.

Dobre



PROCES - VERBAL



Incheiat intre:

Consiliul Local al municipiului Ploiesti cu sediul in Ploiesti, B-dul Republicii nr. 2, prin reprezentantul sau legal d-nul Primar EMIL CALOTA

Si

D-nul Mociornita Georgel domiciliat in Ploiesti, str. Nicolae Iorga nr. 5, posesor a C.I. seria PH. nr. 381784, CNP 1440908293101.

Vazand Dispozitia nr. 10138/09.07.2007, modificata prin Dispozitia nr. 10459/23.07.2007 emisa de Primarul municipiului Ploiesti, ramasa definitiva in data de 13.08.2007, prin care se recunoaste dreptul de proprietate asupra imobilului situat in Ploiesti, str. Traian nr. 25 (actual nr. 28)

Am procedat la redactarea prezentului:

PROCES VERBAL DE PUNERE IN POSESIE

a imobilului situat in Ploiesti, str. Traian nr. 25 (actual nr. 28)

care se preda conform Dispozitiei nr. 10138/09.07.2007, modificata prin Dispozitia nr. 10459/23.07.2007, emisa de Primarul municipiului Ploiesti si incheierii de intabulare nr. 47704/03.09.2007 emisa de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova compus din:

- constructie compusa din subsol-corp A in suprafata de 66,73 mp, parter-corp A cu suprafata de 1223,87 mp, etaj-corp A in suprafata de 888,31 mp, si mansarda-corp A cu suprafata de 39,39 mp

- teren in suprafata de 3268,27 mp

Prezentul proces-verbal se incheie in 2 (doua) exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

AM PREDAT,
MUNICIPIUL PLOIESTI
PRIMAR,
EMIL CALOTA

AM PRIMIT,
PROPRIETAR,
MOCIORNITA GEORGE

DI
VALORIFICARE PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV,
GHEORGHE BRATOSIN

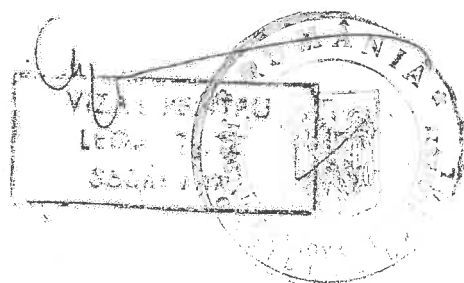
SEF SERVICIU,
GABRIELA MINDRUTIU

DIRECTIA TEHNIC-INVESTITII
DIRECTOR ADJUNCT,
MADALINA CRACIUN

DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA
JURIDIC-CONTENCIOS
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS
SIMONA ALBU

BIROU JURIDIC SI
LEGISLATIE SPECIALA
AMEDEO FLORIN TABARCA

ROMANIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
PRIMAR



DISPOZITIA Nr. 10/38

**privind restituirea în natură a unei părți din imobilul situat în Ploiești,
str. Traian nr.25 (actual nr.28), județul Prahova, compusă din
construcție și teren**

Primarul Municipiului Ploiești:

Văzând cererea notificată a petiționarului Mociorniță Georgel domiciliat în Ploiești, str. Nicolae Iorga nr.5, jud. Prahova, nr. 42/22.06.2001(număr de înregistrare la Primăria Municipiului Ploiești 35296/26.06.2001) prin care solicită restituirea în natură a imobilului situat în Ploiești, str. Traian nr.25 (actual nr.28) compus din construcție industrială și teren în suprafață de 4013,00 m.p. care a aparținut defunctului Mociorniță Gheorghe, trecut în proprietatea statului în mod abuziv, fără titlu;

Având în vedere procesul-verbal nr. 56/15.03.2006 al Comisiei pentru analizarea și soluționarea notificărilor formulate potrivit Legii nr. 10/2001, prin care se propune restituirea în natură a părții din imobilul revendicat disponibilă cu condiția respectării prevederilor art.16 din Legea nr.10/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare și acordarea de măsuri reparatorii prin echivalent constând în despăgubiri pentru partea din imobilul revendicat imposibil de restituit în natură;

Luând în considerare Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.94/26.04.2007 privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului Ploiești a unor imobile printre care se numără și imobilul revendicat ;

Luând act că petentul a depus toate documentele prevăzute de art. 22 și art. 23 din Legea nr. 10/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare și de faptul că pentru imobilul revendicat nu s-au primit despăgubiri;

În temeiul art.1, art.2, art.4(2), art.7(1), art. 9, art.16, art. 21(4), art.22, art.23, art.25, art.26(3) din Legea nr. 10/08.02.2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu art. 68, alin. 1 din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată;

DISPUNE:



Art. 1. – Constată dreptul petiționarului Mociorniță Georgel domiciliat în Ploiești, str. Nicolae Iorga nr.5, jud. Prahova, de a beneficia de măsurile reparatorii prevăzute de Legea nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 2.(1) – Se restituie în natură o parte din imobilul situat în Ploiești, str. Traian nr.25 (actual nr.28) compus din construcție (subsol-corp A cu suprafața construită de 66,73 m.p., parter-corp A format din încăperile notate cu simbolurile 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 cu suprafața construită de 1223,87 m.p., etaj-corp A format din încăperile notate cu simbolurile 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, cu suprafața construită de 888,31 m.p., mansardă-corp A cu suprafața construită de 39,39 m.p.) și teren în suprafață de 3268,27 m.p. domnului Mociorniță Georgel domiciliat în Ploiești, str. Nicolae Iorga nr.5, jud. Prahova.

Potrivit adresei nr. 309141/08.12.2006 a Biroului Topografie din cadrul Direcției Generale de Dezvoltare Urbană imobilul restituit este situat în UTR 21 și are următoarele reglementări urbanistice: zonă destinată locuințelor cu regim mixt de înălțime, zonă destinată căilor de comunicații cu restricții de construire în intersecții, regim de aliniere față de axul străzii Elena Doamna de minim 10,50 m., POT=50%, CUT=1.05.

(2) - Având în vedere că în imobilul menționat la alineatul 1 își desfășoară activitatea unitatea de învățământ preuniversitar «Grupul Scolar de Transporturi Ploiești» sunt aplicabile prevederile art.16 din Legea nr.10/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în sensul că noul proprietar este obligat să mențină afectarea imobilului pe o perioadă de până la 5 ani.

(3) - Nu fac obiectul restituirii :

- Construcția-corp B cu suprafața construită de 445,00 m.p. Proprietate a Ministerului Educației și Cercetării, edificată de către stat, ulterior preluării imobilului revendicat în proprietatea statului ;
- Terenul în suprafață de 629,00 m.p (parte din terenul aferent corpului B în suprafață de 971,00 m.p.) care a părținut d-lui. Mociorniță Gheorghe;

- Terenul în suprafață de 63,75 m.p. ocupat de Post Trafo. al S.C. Electrica

O porțiune din terenul supus restituirii este ocupată parțial de cabina paznicului unității de învățământ preuniversitar «Grupul Școlar de Transporturi Ploiești». Regimul juridic al acestei construcții se va clarifica între dl. Mociorniță Georgel și unitatea de învățământ sus-amintită conform prevederilor dreptului comun (art.494 Cod civil).



Art. 3. – Imobilul care formează obiectul restituirii se identifică potrivit planurilor (releveelor) vizate spre neschimbare, ce fac parte integrantă din prezenta dispoziție.

Art. 4.(1) – Prezenta dispoziție face dovada proprietății persoanei îndreptățite asupra imobilului, are forța probantă a unui înscris autentic și constituie titlu executoriu pentru punerea în posesie, după îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară.

(2) – După îndeplinirea formalităților prevăzute la art. 4(1) se va proceda la încheierea procesului verbal de punere în posesie.

(3) – Prezenta dispoziție trebuie pusă în executare în termen de 3 ani de la data primirii ei, de către persoana îndreptățită.

Art. 5. – Pentru partea din imobilul revendicat imposibil de restituit în natură, se va emite o Dispoziție a Primarului Municipiului Ploiești cuprinzând propunerea motivată de acordare a măsurilor reparatorii prin echivalent constând în despăgubiri, după ce prezenta Dispoziție va rămâne definitivă.

Art. 6. – Biroul Legislație Specială și Direcția Evidență și Valorificare Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei dispoziții.

Art. 7. – Direcția Administrație Publică, Juridic – Contencios, va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei dispoziții.

Art. 8. – Prezenta dispoziție poate fi contestată în termen de 30 de zile de la data comunicării, la Tribunalul Prahova.

Art. 9. – Imobilul restituit trebuie înscris la rolul fiscal în termen de 30 de zile de la data rămânerii definitive a prezentei dispoziții.

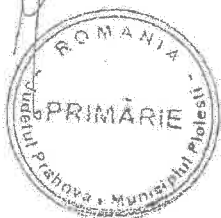
Art. 10. –Noul proprietar va încheia cu deținătorii actuali ai imobilului restituit, un protocol de predare preluare, în mod obligatoriu, în termen de 30 de zile de la data rămânerii definitive a prezentei dispoziții.



Data în Ploiești, astăzi, 10.07.2007, în 2(două) exemplare.

Direcția Administrație Publică,
Juridic – Contencios,
DIRECTOR,
Luminița Gaborfi

DEFINITIVA
13.08.2007



Direcția Generală de
Dezvoltare Urbana
Arhitect Șef
Simona Munteanu

Direcția Evidență și
Valorificare Patrimoniu
Director
Gheorghe Bratosin

PRIMAR,
Emil Calotă



Întocmit Mădălina Mișcoiu
Verificat Amedeo Florin Tăb